

## Zápis z členské schůze Bytového družstva Dobřany – družstva (dále jen BD)

Datum konání: 27.5.2006

Místo konání: salónek restaurace Modrá Hvězda v Dobřanech na náměstí T.G.M.

Čas konání: 10:00 hodin

### Přítomni:

Předseda Bytového družstva p. Krákora (dále jen předseda)

Místostarostka města Dobřany pí Terelmešová (dále jen místostarostka)

Za správu domu pí Dvořáková

Ostatní členové Bytového družstva Dobřany – družstva – dle prezenční listiny.

Omluveni: pí Müllerová, pí Mašková, pí Nedvědová, p. Kadlec, p. Fučík, p. Brabec,  
p. Šnajdr, p. Nolč, p. Tetřev.

### Bod 1.

Dle pozvánky byla schůze zahájena předsedou v 10:08 hodin, zapisovatelkou byla jednohlasně zvolena slečna Nimanská.

Na návrh předsedy byl program jednohlasně doplněn o:

1a) Projednání nových nájemních smluv.

1b) Dotazy na pí Dvořákovou, pí Terelmešovou v jiných věcech.

Kontrolou usnesení z minulé schůze nebyly zjištěny nedostatky:

- koupě a instalace zámků na půdní vstupy – splněno;
- zdravotní a prosvětlující průřez lip - splněno;
- instalace jednoho radiátoru v přízemních bytech č. 1041 – 1043 – splněno;
- změna jmenovek u zvonků odbornou firmou – splněno;
- rozpisy služeb úklidu v domech – splněno;
- čištění okapů – splněno.

## Bod 1a)

Městem Dobřany byly předloženy nové smlouvy o nájmu. Členové BD vznesli k těmto smlouvám několik připomínek (na základě konzultace s právníkem, který si nechali zpracovat manželé Trnkovi a který členská schůze schválila proplatit), které byli předány paní místostarostce k vyřešení:

- U podpisu smluvních stran chybí kulaté razítko města.
- Vyjádření města: není povinná náležitost smlouvy.
  
- Pojem inflace (čl. III. bod 1).
- Vyjádření místostarostky: Mezi městem a bankou byla uzavřena hypoteční smlouva na 20 let s úrokovou sazbou 5,05% (5ti letá fixace sazby).
  
- Ve smlouvě chybí označení „družstevní“.
- Vyjádření místostarostky: Přítomnost slova „družstevní“ odporuje dotačnímu titulu.
  
- Článek V. – nakládání s majetkem.
- Vyjádření místostarostky: Změny, které vyžadují stavební ohlášení či povolení, je nutno nahlásit pí Dvořákové. Dále také umístění antén a jiných zařízení na střechu je nutno nahlásit pí Dvořákové.
  
- Ve smlouvě není zmínka o převzetí bytů do osobního vlastnictví po 20ti letech, chybí odkazy na základní zřizovací smlouvy a tím i způsob nabytí pozemku.
- Vyjádření místostarostky: K nájemní smlouvě může být uzavřen právní dodatek, zaručující družstevníky k převzetí bytu po 20ti letech.
  
- Nikde není uvedeno, že součástí nájmu je i splátka bytu a že tato splátka je určena na úhradu úvěru mezi hypoteční bankou a městem.
  
- Smlouva musí umožňovat převod členských práv a povinností vůči třetí osobě.
  
- Chybí ustanovení o tom, že tato nová smlouva nahrazuje předchozí smlouvu.
  
- Změna listu vlastníků (32% : 68%), účast věcného břemene. Způsob rozdělení – byt – dům – pozemek.
  
- Lze byt splatit jednorázovou částkou?

Místostarostka předloží zmíněné dotazy právnímu zástupci města a jeho vyjádření bude do 14ti dnů doručeno členům BD (popř. budou předány další verze smlouvy, zohledňující naše námítky).

Vzhledem k závažnosti problému byla dohodnuta další členská schůze dne 30.6.2006 v 17h. v salóncu restaurace Modrá Hvězda v Dobřanech na Náměstí T.G.M.. Místostarostka vyjádřila potřebu účasti pí Škvainové.

## Bod 1b)

Pí Dvořáková upozornila na možnost zvýšení záloh na vodné a stočné u těch, kteří v souhrnném vyúčtování za rok 2005 měli vysoké nedoplatky. Předseda připomenul na nutnost písemných reklamací a potvrzení o jejich převzetí.

Reklamacie na firmu Malý tlumočeny místostarostce:

- Připomenout závazek firmy na opravu prasklin vnějších fasád, především balkonů.
- Dodělání zábran (24 úžlabí u výklenků – vchody č. 1041, 2, 3, kontrola a případné dotěsnění škvír u půdy vchodu 1044) a tím zamezení vstupu drobných savců (kun, koček). Pobytové znaky těchto zvířat zjištěny na všech půdách, při pohledu ze zavřené půdy prosvítají otvory především ve zmíněném úžlabí.
- Nátěr dřevěných podhledů po předchozím seškrábání. Pokud nebude uznána reklamacie, bude tento nátěr řešen objednávkou.

Pani místostarostka přislíbila telefonicky urgovat závady u firmy Malý, především akci k zamezení vstupu savců na půdu => hrozí kontaminace vaty potažmo sádrokartonů extramenty.

Město zajistí opravu zámkové dlažby v okolí domu (především chodníkový ostrůvek u zadního vchodu č. 1042-3) – adresně nevíme zhotovitele – více zúčastněných subjektů.

## Bod 2.

Členská schůze schvaluje (při hlasování se pí Šenkýřová zdržela hlasování) výsledky hospodaření BD za účetní období 2005:

- výsledek hospodaření za účetní období = ztráta ve výši 14.404,25 Kč

Výsledky hospodaření za rok 2005 (tj. Rozvaha, výkaz zisků a ztrát) jsou součástí tohoto zápisu.

Úplné znění účetní závěrky je k nahlédnutí u předsedy.

Členové BD, kteří mají pohledávky vůči BD byly vyzváni k vyrovnání (všem vysvětleno použití variabilního symbolu při platbách).

## Bod 3.

Změny v členství BD – členská schůze bere jednohlasně na vědomí dle smluv:

- převod členských práv a povinností k bytu č. 1042/2 z pana Mareše na manžele Trdličkovi.

#### **Bod 4.**

Členská schůze jednohlasně schválila nového předsedu Bytového družstva Dobřany a to:

**Alenu Němečkovou, r. č. 686011/1676;  
bytem: Tř. 1. Máje 1042, 334 41 Dobřany.**

Jako konzultanti, kteří budou s novým předsedou spolupracovat, byli doporučeni:  
p. Krákora, p. Šimek.

Změnu předsedy v obchodním rejstříku zajistí paní Němečková, stejně tak změnu podpisového vzoru u Komerční banky v Dobřanech.

#### **Bod 5.**

Diskuze – různé:

- Předseda nabádá k větší iniciativě členů BD. Člen BD nahlásí předsedovi změnu kontaktu při změně telef. čísla.
- Na návrh p. Trnky vyjádřila členská schůze podporu myšlenky na změnu stanov článku 16, bod 3) omezení pravomocí předsedy s tím, že právní náležitosti budou nejprve konzultovány s odborným pracovníkem. Zajistí: p. Krákora.
- Pí Dvořáková objedná dodělání namořených prkenných ochozů na půdě (v hlavních půdních lodích).
- Vchod č. 1044 – přidělání mříže pod schody. Záměrem je zabránit volnému přístupu k vodoměru. Limit ceny: cca 5.000Kč. Platba bude hrazena z fondu za vchod. Zajistí: p. Krákora.
- Z důvodu bezpečnosti vozidel na parkovišti, zajistí pí Drozdová finanční rozbor na koupi 3 maket bezpečnostních kamer a tabule upozorňující na videozáznam (z důvodu ochrany osobnosti – občanský zákoník).  
Upozornit na problém způsobu financování.
- Při převodu členských práv a povinností dbát na včasné nahlášení konečného stavu vodoměru.
- Úklid v domě č. 1042, 1044 - zlepšit komunikaci. Zamykat vchody (i zadní).

## Bod 6.

### Členská schůze schvaluje:

- Proplacení konzultace s právníkem k novým nájemním smlouvám (viz bod 1a).
- Účetní závěrku k 31.12.2005 (viz bod 2).
- Změnu předsedy (viz bod 4).
- Dodělení namořených prkenných ochozů na půdě (viz bod 5).
- Přidělení a proplacení mříží pod schody (viz bod 5).

### Členská schůze ukládá:

- Předsedovi rozbor důsledků změn stanov (viz bod 5).
- Pí Drozdové zpracovat finanční rozbor (viz bod 5).

### Členská schůze bere na vědomí:

- změnu členství v BD (viz bod 3): Mareš → Trdličkovi.

## Bod 7.


Poděkování předsedy za účast a disciplinovanost při diskuzi. Členskou schůzi ukončil předseda v 13:03 hodin.

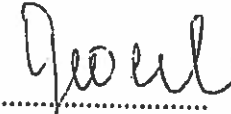
Tento zápis má pět číslovaných stran a je vyhotoven v šesti stejnopisech.

V Dobřanech dne 1.6.2006


- Přílohy:
- č. 1 Pozvánka
  - č. 2 Vzor předložených smluv městem Dobřany
  - č. 3 Připomínky k předloženým smlouvám
  - č. 4 Výsledky hospodaření BD Dobřany za rok 2005

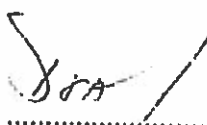
  
.....  
Zapsala

  
.....  
odstupující Předseda

  
.....  
Ověřitelé

  
.....  
Za Město Dobřany

  
.....  
nově zvolený Předseda

  
.....  
Ověřitelé

Bytové družstvo Dobřany – družstvo  
Náměstí T.G.M. 1  
334 41 Dobřany

## POZVÁNKA

na členskou schůzi bytového družstva, která se koná v s o b o t u dne 27. května 2006 od 10,00 hod. v salonku restaurace Modrá Hvězda v Dobřanech na Náměstí T.G.M.

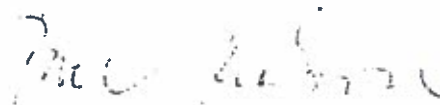
### Program:

1. Zahájení, kontrola usnesení, volba zapisovatele
2. Projednání a schválení účetní závěrky BD za rok 2005
3. Změny v členství BD
4. Volba nového předsedy
5. Diskuse – různé
6. Usnesení
7. Závěr

Na schůzi budou pozváni: zástupce města p. Dagmar Terelmešová, správce BH p. Marie Dvořáková. Zváni jsou též obyvatelé domu, kteří nejsou členy BD. Prosím o maximální účast. Témata závažných dotazů sdělte prosím předem z důvodu přípravy vyčerpávající odpovědi.

za BD - předseda Pavel Krákora

V Dobřanech 21. dubna 2006



# Nájemní smlouva

podle § 685 a násl. obč. zák.

1) Pronajímatel: Město Dobřany  
se sídlem Nám. T.G.M. 1, 334 41 Dobřany  
IČ 256552  
zastoupené starostou Jaroslavem Sýkorou  
*dále jen jako pronajímatel*

2) Nájemce: .....  
.....  
.....  
*dále jen jako nájemce*

## I.

### Obecná ustanovení

1. Předmětem nájemní smlouvy je byt č. .... I. kategorie o velikosti....., o celkové podlahové ploše... m<sup>2</sup> s příslušenstvím, umístěný v..... nadzemním podlaží (dále jen předmět nájmu), v domě č.p. .... ulici...*Tr. S. máje*

2. Předmět nájmu, jeho vybavení a ostatní k němu se vztahující údaje jsou podrobně popsány v evidenčním listu, který je nedílnou součástí této smlouvy a bude v průběhu trvání nájemního poměru pronajímatelem v případě potřeby aktualizován.

## II.

### Doba a účel nájmu

1. Nájemní smlouva se uzavírá na dobu určitou a to od *20. 7. 2008* do *1. 6. 2013*

2. Nájemce se zavazuje užívat předmět nájmu pouze k bydlení a není oprávněn předmět nájmu ani jeho část užívat k podnikatelské činnosti.

## III.

### Nájemné a ostatní platby

1. Nájemce se zavazuje platit nájemné ve výši .....,- Kč a zálohy na úhradu za plnění spojená s užíváním bytu (dále jen úhrada za služby) spojené s užíváním předmětu nájmu ve výši *27% z n. nájemné* - Kč.

Nájemce se dále zavazuje platit nájemné zvýšené o zjištěnou míru inflace za uplynulý kalendářní rok s účinností od 1.7. příslušného kalendářního roku. Zjištěním míry inflace se rozumí zveřejnění oficiálních údajů statistického orgánu ČR způsobem obvyklým.

2. Platba bude prováděna na účet pronajímatele *27-1932530297/0100 2275*

3. Rozpis a výše záloh za jednotlivé služby jsou uvedeny v evidenčním listu, který je součástí této nájemní smlouvy.

4. Nájemné včetně plateb dle odst.1 se nájemce zavazuje platit měsíčně, a to nejpozději do 15. dne příslušného měsíce.
5. Výše úhrad za služby se stanoví podle platných cenových předpisů .
6. Skutečná výše úhrady za služby se zúčtuje se zaplacenými zálohami na jednotlivé druhy služeb do 30 dnů po doručení vyúčtování dodavatelskými podniky. Tyto změny je pronajímatel povinen oznámit nájemci do 30 dnů ode dne, kdy se o těchto změnách dozvěděl.
7. Nezaplatí-li nájemce nájemné a zálohy na úhradu za služby ve stanoveném termínu, je povinen zaplatit pronajímateli poplatek z prodlení ve výši 2,5 promile z dlužné částky za každý den prodlení, neméně však 25,- Kč za každý započatý měsíc prodlení.
8. Prodlení v placení nájemného nebo služeb souvisejících s užíváním bytu po dobu delší než 3 měsíce je považováno za hrubé porušení smlouvy a může být v souladu s § 711 odst. 1 písm. d) obč. zákoníku důvodem k výpovědi nájmu bytu pronajímateli.
9. Nájemce je povinen oznámit do jednoho měsíce pronajímateli skutečnosti rozhodné pro stanovení nájemného a úhrady za služby (zejména změny v počtu bydlících osob).

#### **Článek IV.**

##### **Předání a převzetí bytu**

1. Nájemce se seznámil se stavem pronajímaného bytu a převzetí bytu podpisem této smlouvy potvrzuje.
2. Evidenční list zároveň slouží jako předávací protokol k předmětnému bytu.
3. Po skončení nájmu odevzdá nájemce pronajímateli byt s provedenými úpravami trvalého charakteru s přihlédnutím k obvyklému opotřebení.

#### **Článek V.**

##### **Práva a povinnosti nájemce**

1. Nájemce se zavazuje, že bude byt, společné prostory a zařízení domu užívat řádným a obvyklým způsobem.
2. Nájemce není oprávněn provádět v bytě stavební úpravy, ani jiné podstatné změny, a to ani na své náklady.
3. Nájemce hradí náklady spojené s drobnými opravami v bytě související s jeho užíváním a náklady spojené s běžnou údržbou.
4. Nájemce je oprávněn užívat v domě společné prostory.
5. Nesplní-li pronajímatel svou povinnost odstranit závady bránící řádnému užívání bytu nebo jimiž je výkon nájemcova práva ohrožen, má nájemce právo po předchozím upozornění pronajímatele závady odstranit v nezbytné míře a požadovat od něj náhradu



účelně vynaložených nákladů. Právo na náhradu musí uplatnit u pronajímatele bez zbytečného odkladu. Právo zanikne, nebylo-li uplatněno do šesti měsíců od odstranění závad.

6. Nájemce je povinen oznámit bez zbytečného odkladu pronajímateli potřebu těch oprav v bytě, které má nést pronajímatel a umožnit jejich provedení; jinak odpovídá za škodu, která nesplněním této povinnosti vznikla. Nepostará-li se nájemce o včasné provedení drobných oprav a běžnou údržbu bytu, má pronajímatel právo učinit tak po předchozím upozornění nájemce na svůj náklad sám a požadovat od něj náhradu.

7. Nájemce je povinen odstranit závady a poškození, která způsobil v domě sám, nebo ti, kdo s ním bydlí. Nestane-li se tak, má pronajímatel právo po předchozím upozornění nájemce závady a poškození na své náklady odstranit a požadovat od nájemce náhradu.

8. Nájemce může souhlas s prováděním stavebních úprav a jiných podstatných změn v bytě pronajímatelem odepřít jen z vážných důvodů. Provádí-li pronajímatel takové úpravy na příkaz příslušného orgánu státní správy, je nájemce povinen jejich provedení umožnit; jinak odpovídá za škodu, která nesplněním této povinnosti vznikla.

9. Práva a povinnosti nájemce platí přiměřeně i pro příslušníky jeho domácnosti.

10. Drobné opravy bytu související s jeho užíváním a náklady spojené s běžnou údržbou bytu, které hradí nájemce, jsou vymezeny v § 5 a § 6 nařízení vlády č. 258/1995 Sb., kterým se provádí občanský zákoník.

## **Článek VI.**

### **Práva a povinnosti pronajímatele**

1. Pronajímatel je povinen udržovat byt a jeho příslušenství v takovém stavu, aby byly způsobilé k řádnému užívání.

2. Pronajímatel je povinen zajistit nájemci plný a nerušený výkon práv spojených s užíváním bytu.

## **VII.**

### **Zvláštní podmínky užívání**

1. Předmět nájmu nebo jeho část lze přenechat do podnájmu pouze s předchozím souhlasem pronajímatele.

## **VIII.**

### **Skončení nájmu**

1. Nájem bytu zanikne uplynutím doby, na kterou byl sjednán. Tuto smlouvu lze dále ukončit způsobem platným dle obč.zák. v aktuálním znění.

2. Nájemce je při skončení nájmu povinen uhradit veškeré náhrady za způsobené škody na nemovitosti uvedené v čl. I. odst. 1.

3. Nájemce je povinen předmět nájmu vyklidit a předat pronajímateli se vším vybavením a zařízením ve stavu, v jakém jej převzal a s přihlédnutím k běžnému opotřebování při řádném užívání nejpozději v den zániku nájemního vztahu, pokud se smluvní strany nedohodnou jinak.

4. Předání předmětu nájmu po skončení nájemního vztahu se potvrdí podpisem protokolu, který se stane nedílnou součástí této smlouvy.

## IX.

### Závěrečná ustanovení

1. Pokud tato smlouva nestanoví jinak, platí pro obě smluvní strany, co se práv a povinností týče, příslušná ustanovení občanského zákoníku.

2. Nedílnou součástí smlouvy je zápis o předání a převzetí bytu a evidenční list.

3. Účastníci smlouvy prohlašují, že tato smlouva byla sepsána dle jejich pravé a svobodné vůle, prosté jakéhokoliv omylu, určitě, vážně, srozumitelně, nikoliv v tísní a za nápadně nevýhodných podmínek, a že si tuto smlouvu přečetli, s jejím obsahem souhlasí, na důkaz čehož níže připojují své vlastnoruční podpisy.

V Dobřanech dne .....

.....  
nájemce

.....  
pronajímatel

Přílohy:

- 1) evidenční list
- 2) zápis o předání a převzetí bytu

## **Právní porada u Mgr. Karla Hostaše ohledně podpisu nové nájemní smlouvy**

Byt byl přidělen členovi družstva po zaplacení základního členského vkladu a další majetkové účasti.

Podle smlouvy o sdružení (město + BD) jde o společný majetek města a BD v podílu 68% : 32%.

Jestliže jde o družstevní byt může člen družstva převést na jiného svá členská práva a povinnosti úplatně, obecní byt nelze než vrátit městu.

Pokud v nové nájemní smlouvě nebude uvedeno, že se jedná o družstevní byt, nebo alespoň, že je ve spoluvlastnictví města a BD, tak bych nedoporučoval smlouvu podepsat. Nic se nastane, protože dál platí první byt' nedokonalá a stručná smlouva o nájmu družstevního bytu ze dne 28.5.2003, kde město vystupovalo jako správce majetku- resp.společného majetku města a BD dle smlouvy o sdružení.

Za velký problém bych ale považoval, že v katastru nemovitostí je jako jediný vlastník domů uvedeno město, přestože podle smlouvy o sdružení by měli být 2 spoluvlastníci – město + BD v podílu 68% : 32%. Družstvo vydalo přes 12 000 000 Kč ze svého majetku, ale na domech nemá žádný vlastnický podíl – nedostalo za peníze žádnou majetkovou hodnotu. Družstvo by se mělo samo proti tomu ohradit, požadovat, aby v KN bylo vyznačeno jeho spoluvlastnictví.

