

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

Datum konání: 30.6.2006

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

Čas konání: 17:00 hodin

Přítomni:

Předsedkyně Bytového družstva pí Němečková (dále jen předsedkyně)

Zástupci města Dobřan:

- p. Sýkora (starosta města Dobřany)
- pí Terelmešová (místostarostka města Dobřany)
- pí Škvainová (právní zástupce města Dobřany)

Za správu domu pí Dvořáková

Ostatní členové Bytového družstva Dobřany – družstva – dle prezenční listiny

Omluveni: Pollákovi, pí Čejková, p. Fučík, p. Tetřev

Bod 1.

Dle pozvánky byla schůze zahájena předsedkyní v 17:03 hodin, zapisovatelkou byla jednohlasně zvolena slečna Nimanská.

Předsedkyně předala vedení schůze bez námitek členů p. Šimkovi, který vyzval p. Krákoru k přečtení usnesení z minulé schůze ze dne 27.5.2006 – vše splněno nebo ve fázi řešení.

Bod 2.

P. Šimek nastínil vznik, průběh a situaci po předání nových nájemních smluv. P. Krákoru přednesl námítky vůči novým nájemním smlouvám (dle zápisu z minulé schůze, bod 1a):

- U podpisu smluvních stran chybí kulaté razítko města.
- Pojem inflace (čl. III. bod 1).
- Ve smlouvě chybí označení „družstevní“.
- Článek V. – nakládání s majetkem.
- 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.
- 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 (což je asi stěžejní dotaz).
- 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?

Na základě těchto požadavků byla ze strany města vytvořena Smlouva o budoucí smlouvě a zrušení a vypořádání podílového spoluvlastnictví nemovitosti a o prodeji pozemku mezi Městem Dobřany a Bytovým družstvem Dobřany – družstvo (dále jen smlouva o vypořádání). Tato smlouva o vypořádání byla dne 28.6.2006 odsouhlasena zastupitelstvem města Dobřany a bude podepsána ze strany města až po podepsání všech nových nájemních smluv ze strany nájemníků.

S touto smlouvou o vypořádání se seznámí všichni členové družstva do 14ti dnů (zodpovídá: p. Krákora).

K této smlouvě o vypořádání byl zpracován předběžný rozbor ze strany právníka p. Hostaše (viz příloha č. 3). Členská schůze schválila proplacení této konzultace ve výši 3.570Kč (doklad byl vystaven na člena družstva p. Trnku)

Hlasování: Pro proplacení: 22 hlasů.

Proti proplacení: 0 hlasů.

Zdržení se hlasování: 1 hlas (starosta města p. Sýkora).

Na dotazy týkající se nových nájemních smluv odpovídala zejména paní Škvainová, která nejdříve seznámila zúčastněné s celou historií zakládání družstva z právního pohledu, právním výkladem ~~neřešené~~ situace a řešení po 20ti letech.

Poukázala např. na skutečnost, že:

- ~~byt nelze splatit jednorázovou částkou,~~
- změna v listu vlastníků nelze změnit (po dobu 20ti let zůstávají bytové jednotky i pozemek ve vlastnictví města Dobřany – požadavek dotačního titulu);
- převod členských práv a povinností není touto novou nájemní smlouvou ani smlouvou o vypořádání nijak dotčen (převod práv se provádí na základě stanov družstva);
- nájemné se bude zvyšovat jen o zjištěnou míru inflace (nájemné je pevně zakotveno v nové nájemní smlouvě bod bodem III., písm. 1.);

Bod 3.

Členové družstva schválili najmutí právní pomoci k nezávislému posouzení situace a možnosti převodu členských práv a povinností. Platba odměny za tuto právní pomoc bude financována BD.

Hlasování: Pro najmutí právní pomoci: 20 hlasů.
Proti najmutí právní pomoci: 2 hlasy (pí Razimová, starosta p. Sýkora).
Zdržení se hlasování: 1 hlas (pí Šenkýřová).

Právní pomoc vybere dle svého uvážení předsedkyně.

Hlasování: Pro: 21 hlasů.
Proti: 0 hlasů.
Zdržení se hlasování: 2 hlasy (manželé Trnkovi).

K nezávislému posouzení smlouvy bude potřeba všech dokumentů týkající se daného problému. Pan starosta přislíbil ověřenou kopii smlouvy o sdružení, ~~stanov-BD~~, dotačního titulu (ověření bude hradit město Dobřany). Tyto dokumenty vyzvedne p. Krákora u pí Terelmešové a předá paní předsedkyni družstva.

Starosta p. Sýkora se zavázal k podání vysvětlení a umožnění právníkovi (který bude vybrán předsedkyní družstva) nahlédnout do podkladů, které se vážou k dané problematice.

Bod 4.

Členská schůze jednohlasně schvaluje toto usnesení členské schůze ze dne 30.6.2006:

Členská schůze schvaluje:

- Proplacení konzultace s právníkem ke smlouvě o vypořádání (viz bod 2).
- Najmutí právní pomoci k nezávislému posouzení správnosti postupu a stálé možnosti převodu členských práv a povinností a možnosti získání bytu po tomto převodu. Výběr provede předsedkyně (viz bod 3).

Členská schůze ukládá:

- Okopírovat smlouvy o vypořádání pro všechny členy družstva – viz bod 2 (p. Krákora).
- Vyzvednout ověřené kopie u pí Terelmešové – viz bod 3 (p. Krákora).
- Informovat na nejbližší schůzi o výsledku právní pomoci – viz bod 3 (předsedkyně).
- Z minulé schůze: Pí Drozdové zpracovat finanční rozbor (viz bod 5).

Bod 5.


Poděkování p. Šimka za účast a disciplinovanost při diskusi. Členskou schůzi ukončila předsedkyně v 19:35 hodin.

Tento zápis má čtyři číslované strany a je vyhotoven v pěti stejnopisech.

V Dobřanech dne 3.7.2006

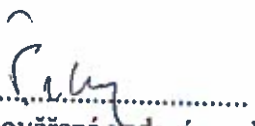
Přílohy: č. 1 Pozvánka
 č. 2 Smlouva o budoucím vypořádání
 č. 3 Rozbor smlouvy o vypořádání od pana Hostaše

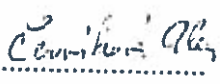

.....
Zapsala


.....
Předsedkyně


.....
Ověřitelé


.....
Za Město Dobřany


.....
osoba pověřená vedením schůze


.....
Ověřitelé

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

POZVÁNKA

Vzhledem k závažnosti projednávaných věcí na členské schůzi BD Dobřany- družstva dne 27. 5. 2006 a na této schůzi vzniklých úkolů, si Vás dovoluji pozvat na členskou schůzi, která se bude konat v pátek 30. 6. 2006 od 17,00 hod v restauraci Modrá Hvězda v Dobřanech.

Program:

1. Zahájení, kontrola usnesení, volba zapisovatele
2. Projednání nových nájemních smluv vč. právních rozvah a vyjádření obou stran
3. Diskuse - různé
4. Usnesení
5. Závěr

Členy BD, kteří nebyli na schůzi dne 27. 5. 2006 prosim, aby se informovali o změnách, popř. shlédli zápis uložený po 20. 6. 2006 u pí. Dvořákové. Z hlavních změn navržených a schválených čl. schůzi dne 27. 5. 2006 vybírám: zvolení nového předsedy pí. Němečkové, společné vyjádření nesouhlasu s novými smlouvami předloženými městem / pro členy BD, kteří je doposud neobdrželi, budou k dispozici u pí. Němečkové/.

za BD – předsedkyně Alena Němečková
tel. 603 527 520

V Dobřanech 30. května 2006

Níže uvedeného dne, měsíce, roku uzavřeli ve smyslu ustanovení § 50a občanského zákoníku účastníci

Město Dobřany, Náměstí T.G.M. 1, 334 41 Dobřany, IČ 256552
zastoupené starostou Jaroslavem Sýkorou

dále jen „Město“ na straně jedné

a

Bytové družstvo Dobřany - družstvo, Náměstí T.G.M. 1, 334 41 Dobřany, IČ 26349485
jednající předsedkyní družstva Alenou Němečkovou
zaps. v Obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Plzni v odd. Dr, vložka 1879

dále jen „Družstvo“ na straně druhé

tuto

Smlouvu o budoucí smlouvě

o zrušení a vypořádání podílového spoluvlastnictví nemovitosti **a o prodeji pozemku**

1.

Město a Družstvo budou na základě majetkového vypořádání, které bude provedeno v termínu do 11.10.2023 v souladu se Smlouvou o sdružení ze dne 13.06.2003, podílovými spoluvlastníky budovy č.p. 1041 postavené na st. p. č. 2049, budovy č.p. 1042 postavené na st. p. č. 2050, budovy č.p.1043, postavené na st.p.č. 2051 a budovy č.p. 1044, postavené na st. p. č. 2052, vše nemovitosti v obci a k. ú. Dobřany tak, že Město bude vlastnit spoluvlastnický podíl po úhradě všech vkladů Města a Družstva ve výši nejméně 51%.

2.

Město je výlučným vlastníkem pozemků

- st.p.č. 2049, zastavěná plocha a nádvoří, o výměře 148 m²
- st.p.č. 2050, zastavěná plocha a nádvoří, o výměře 147 m²
- st.p.č. 2051, zastavěná plocha a nádvoří, o výměře 149 m²
- st.p.č. 2052, zastavěná plocha a nádvoří, o výměře 265 m²,

vše pozemky v obci a k. ú. Dobřany, zaps. v katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu Plzeňského kraje, Katastrální pracoviště Plzeň-jih, na LV č. 1634 pro k. ú. Dobřany.

3.

Město a Družstvo se zavazují uzavřít ve lhůtě nejpozději do 11.12.2023, za podmínky úplného splacení úvěru poskytnutého Komerční bankou, a.s. a čerpaného Městem k financování stavby budov uvedených v čl. 1. této smlouvy, smlouvu o zrušení a vypořádání podílového spoluvlastnictví k budovám uvedeným v čl. 1 této smlouvy, následujícího znění:

Dále uvedeného dne, měsíce, roku, uzavírají mezi sebou účastníci

Město Dobřany, Náměstí T.G.M. 1, 334 41 Dobřany, IČ 256552
zastoupené starostou Jaroslavem Sýkorou

dále jen „Město“ na straně jedné

a

Bytové družstvo Dobřany - družstvo, Náměstí T.G.M. 1, 334 41 Dobřany, IČ 26349485
jednající předsedkyní družstva Alenou Němečkovou
zaps. v Obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Plzni v odd. Dr, vložka 1879

dále jen „Družstvo“ na straně druhé

tuto

S m l o u v u

o zrušení a vypořádání podílového spoluvlastnictví nemovitostí

I.

Město a Družstvo jsou na základě Smlouvy o sdružení ze dne 13.06.2003 a následného majetkového vypořádání provedeného na základě této smlouvy ze dne podílovými spoluvlastníky budovy č.p. 1041 postavené na st. p. č. 2049, budovy č.p. 1042 postavené na st. p. č. 2050, budovy č.p.1043, postavené na st.p.č. 2051 a budovy č.p. 1044, postavené na st. p. č. 2052, vše nemovitosti v obci a k. ú. Dobřany tak, že město vlastní spoluvlastnický podíl ve výši ..% , nejméně však 51% a družstvo podíl ve výši ..% v poměru k celku.

II.

Účastníci této dohody zrušují spoluvlastnictví k nemovitostem uvedeným v čl. I. této dohody.

III.

Výlučným vlastníkem budovy č.p. 1041 postavené na st. p. č. 2049, budovy č.p. 1042 postavené na st. p. č. 2050, budovy č.p.1043, postavené na st.p.č. 2051 a budovy č.p. 1044, postavené na st. p. č. 2052, vše nemovitosti v obci a k. ú. Dobřany, se stává Družstvo.

IV.

Město převádí na Družstvo svůj spoluvlastnický podíl na nemovitostech popsanych v čl. I. a III. této dohody bezúplatně, v souladu s pravidly danými Smlouvou o sdružení ze dne 13.06.2003 a následně provedeným majetkovým vypořádáním po zániku sdružení Města a Družstva.

V.

Účastníci prohlašují, že v důsledku výše uvedeného zrušení podílového spoluvlastnictví jsou vzájemně vypořádány veškeré jejich vzájemné pohledávky, zejména, že jsou vypořádány veškeré případy existující vzájemné nároky vzniklé v důsledku společného financování stavby nemovitostí uvedených v čl. I. a III. této dohody.

Účastníci dále prohlašují, že tímto způsobem jsou vypořádány veškeré jejich majetkové nároky ze zrušeného podílového spoluvlastnictví k nemovitostem uvedeným v čl. I. a III. této dohody.

VI.

Účastníci prohlašují, že jsou oprávněni volně disponovat s uvedenými nemovitostmi a že tyto nezatěžují žádné právní ani faktické závady.

Právní účinky zrušení a vypořádání podílového spoluvlastnictví na základě této dohody nastanou dnem právních účinků rozhodnutí katastrálního úřadu o povolení vkladu práva podle této dohody do katastru nemovitostí.

4.

Město a Družstvo se zavazují uzavřít ve lhůtě nejpozději do 30.01.2024 kupní smlouvu, na základě které Město převede do vlastnictví Družstva následující stavební pozemky:

- st.p.č. 2049, zastavěná plocha a nádvoří, o výměře 148 m²
- st.p.č. 2050, zastavěná plocha a nádvoří, o výměře 147 m²
- st.p.č. 2051, zastavěná plocha a nádvoří, o výměře 149 m²
- st.p.č. 2052, zastavěná plocha a nádvoří, o výměře 265 m²,

vše pozemky v obci a k. ú. Dobřany, a to za cenu, která bude určena znaleckým posudkem a bude schválena kompetentním orgánem Města jako cena, za kterou v době uskutečnění prodeje Město prodává stavební pozemky ve svém vlastnictví třetím osobám.

Veškeré náklady spojené s realizací převodu shora označených stavebních pozemků se zavazuje uhradit kupující Družstvo.

5.

Tento právní úkon byl v souladu s příslušnými ustanoveními zákona č. 128/2000 Sb., o obcích (obecní zřízení), ve znění pozdějších předpisů, projednán a schválen Zastupitelstvem města Dobřany usnesením č. dne

Vzájemná práva a povinnosti smluvních stran, touto smlouvou neupravená, se řídí obecně závaznými právními předpisy, zejména občanským zákoníkem v platném znění.

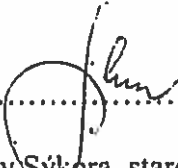
Změny této smlouvy lze provést pouze v písemné formě.

Tato smlouva byla sepsána v kanceláři Mgr. Milady Škvainové, advokátky, se sídlem Koperníkova 21, 301 22 Plzeň ve třech vyhotoveních, z nichž po podpisu obdrží každá ze smluvních stran po jednom vyhotovení a zbývající jedno vyhotovení bude založeno do advokátního spisu.

V Dobřanech dne

Město Dobřany

Bytové družstvo Dobřany - družstvo

.....

Jaroslav Sýkora, starosta

.....
Alena Němečková, předsedkyně

Advokátní kancelář Hostaš & Hostaš

Máchova 29, 301 00 Plzeň 1

podatelna@akhostas.cz

tel: 377 423 769

fax: 377 422 598

Naše zn.: 106-10

V Plzni dne 29.6.2006

Pan
Aleš Trnka

Tř. 1. máje čp. 1043
334 41 D o b ř a n y

Pane Trnko,

na základě Vašeho požadavku jsem prostudoval Vámi předložené listiny, zejména smlouvu o sdružení ze dne 13.6.2002, smlouvu o budoucí smlouvě nájemní ze dne 28.1.2003, smlouvu o nájmu družstevního bytu ze dne 28.5.2003, návrh smlouvy o smlouvě budoucí mez. Městem Dobřany a Bytovým družstvem Dobřany a návrh nájemní smlouvy již podepsaný starostou města Dobřany dne 19.5.2006. Na základě těchto listin a dalších ústních informací, které jste mi poskytli, odpovídám na Vámi položené dotazy takto :

- 1) Podmínky přidělení dotace Městu Dobřany na výstavbu bytových domů mi nejsou známy, žádný zástupce Města Dobřan se dosud se mnou nespojil.
- 2) Podle mého názoru je věcí města, jak s dotací naložilo, zda tak učinilo v souladu s podmínkami dotace nebo v rozporu s nimi. Družstvo podle mého názoru nebylo povinno zkoumat, zda město může nebo nemůže poskytnutou dotaci sdružit s finančními prostředky družstva (jeho jednotlivých členů) k výstavbě bytových domů.
- 3) Případné pochybení města při nakládání s dotací by nemělo jít na úkor členů družstva. Za případné vrácení dotace by mělo odpovídat výlučně město, nikoli jednotliví družstevníci – nájemci bytů.
- 4) Pokud nebude podepsána nová nájemní smlouva, nemělo by se stát nic, protože dál bude pokračovat nájem družstevního bytu podle smlouvy o nájmu družstevního bytu ze dne 28.2.2003. Existuje smlouva o budoucí smlouvě nájemní ze dne 28.1.2003, ze které jasně vyplývá, že pronajímatelem jsou spoluvlastníci bytových domů město Dobřany a Bytové družstvo Dobřany. Podle smlouvy o sdružení ze dne 13.6.2002 je stanoven přesně spoluvlastnický podíl obou subjektů a je rovněž stanoveno, že hospodaření se společným majetkem se svěřuje městu Dobřany. Z tohoto důvodu bude nadále platná a účinná smlouva o nájmu družstevního bytu ze dne 28.2.2003, kterou za oba spoluvlastníky bytu uzavřelo podle smlouvy o sdružení město Dobřany.

Mgr. Karel Hostaš
karel.hostas@akhostas.cz
IČ 66213134, DIČ - CZ500110192
reg. u ČAK pod č. 2383

Mgr. Jan Hostaš
jan.hostas@akhostas.cz
IČ 66255562
reg. u ČAK pod č. 9840

Mgr. Kateřina Klímtová
klimtova@akhostas.cz

- 5) Pokud budou dále byty vedeny jako družstevní, pak by nic nemělo bránit tomu, aby nájemci – členové družstva mohli v souladu se stanovami družstva převádět na třetí osoby svá členská práva a povinnosti včetně nájmu bytu. Ve společných dokumentech Města a Družstva, které mi byly předloženy, není totiž uvedeno nic, co by takovému převodu mohlo bránit.
- 6) Pokud jde o návrh smlouvy o budoucí smlouvě o zrušení a vypořádání podílového spoluvlastnictví nemovitostí a prodeji pozemků pak se domnívám, že ji nelze uzavřít, protože hned její první článek je v příkrém rozporu se skutečností, když v katastru nemovitostí je uvedeno pouze Město jako výlučný vlastník domů.
- 7) Možnosti řešení vzniklé situace by měly být podrobně projednány mezi Městem a Družstvem za účasti právníků a finančních a daňových poradců, protože zjevně půjde o řešení velmi komplikované situace, která musí být řešena komplexně a s podrobnou znalostí podmínek poskytnuté dotace na výstavbu. Základním problémem zůstává, že družstvo investovalo do výstavby peníze a nemá za ně odpovídající spoluvlastnický podíl, tedy fakticky o peníze přišlo.

Pane Trnko, toto jsou ve stručnosti odpovědi na Vámi položené dotazy. Moje odpovědi můžete samozřejmě použít pro informaci ostatních členů družstva a družstevních orgánů a využít je i při jednání s představiteli Města Dobřany. Pokud bych se však měl nějakým způsobem přímo zapojit do jednání s Městem Dobřany nebo jeho právním zástupcem, muselo by mi Bytové družstvo Dobřany, zastoupené příslušným statutárním orgánem, udělit plnou moc.

S pozdravem

Mgn. Karel Hostaš
advokát



Příloha : svazek zapůjčených listin

PREZEMNÍ VÍSTVA ČL. SČKÚZE 30.6.2006 - rest. M. HUEZDA

JMĚNO (titulace)	podpis	Titulow (titulace)	podpis
KRÁČKA			
VĚHEČKOVÁ			
HOTKOVÁ (LALITANOVÁ)			
ŠIMEK			
GRDESL			
Vorci'lova'			
NIMANSKÁ			
ZARČOVÁ			
MAŇKOVÁ			
ŠKVAŇDR			
Hořc' Joz			
KIKICHOVÁ			
Člen'ka'			
TRUKOVÁ			
Žilek			
TRDIČEK			
TRDIČKOVÁ			
ŽENIČKOVÁ			
K. ŠKEC			
KLEBVILOVÁ			
BRABEC			
RAZÝHOVÁ			
KOTEL			
TRUKA			
ŠUKOŘI			