

Zápis z členské schůze Bytového družstva Podlesí

Datum konání: 1. 2. 2024

Místo konání: garáže domu 5407

18:15 hod. přítomno 138 členů s právem hlasovat. Členská schůze je usnášení schopná.

1) Organizační záležitosti

Zapisovatel:

p.Sekula - Hlasování: 135 pro, 3 proti, 0 se zdrželo – SCHVÁLENO

Sčítatelé hlasů:

p.Sadílek, ,pí.Vláčilíková – Hlasování: 138 pro, 0 proti, 0 se zdrželo – SCHVÁLENO

Ověřovatelé zápisu :

p.Fišer ,p.Zavadil - Hlasování: 137 pro, 0 proti, 1 se zdrželo – SCHVÁLENO

Schválení programu dle pozvánky na členskou schůzi:

Z programu byl stažen bod 2) Schválení odměn

Hlasování: 138 pro, 0 proti, 0 se zdrželo – SCHVÁLENO

Pavel Sekula (5407) V tuhle chvíli jsme tedy schválili všechny věci, které jsme potřebovali, a prvním bodem, který máme a který je k hlasování, je schválení převodu garáží a garážového stání do osobního vlastnictví. Je navrženo následující...

Takže schválení převodu garáží / garážového stání do osobního vlastnictví. Návrh na základě výsledku hlasování členská schůze se neschvaluje nebo schvaluje převod garáží / garážového stání do osobního vlastnictví členům družstva, kteří mají neschválenou nájemní smlouvu ke garážím / garážovému stání za cenu 803 korun 30 haléřů pro bytové družstvo a současně v případě schválení ukládá členská schůze představenstvu družstva úkol zajistit vypracování prohlášení vlastníků, které takový převod umožní.

Tento bod programu byl dlouho diskutován. Byl diskutován především s těmi, kteří mají ty garáže jako v nájmu v tuhle chvíli. Od určité doby, respektive od minulého týdne, jsme pořádali domovní schůze, abychom ty věci vysvětlovali, a také

představenstvo posílalo informace k tomu, aby mohl takovýto bod být prohlasován. Stanovisko představenstva je takové, že představenstvo nepodporuje převod garáží / garážového stání do osobního vlastnictví z důvodu poškození majetkových práv ostatních členů bytového družstva.

Představenstvo i po konzultaci s dalšími právníky si je vědomo jedné věci a je třeba, aby to tady zaznělo. Není možné uspokojit úplně všechny a i potom, co jsme mluvili spolu s panem Mgr. Ing. Jiřím Skopalíkem je zřejmé, že tento bod bude nakonec muset rozhodnout soud. To jenom aby bylo jasno, že je to natolik problematické a natolik složité, že to nebude moct být převedeno okamžitě, když se to takovým způsobem schválí.

Pro takový způsob převodu nejsou dány žádné oprávněné důvody. Podle nás a každý rozumně uvažující člověk musí vědět, že je takový způsob převodu nemravný, tedy v rozporu s dobrými mravy a v neprospěch bytového družstva a všech jeho členů.

Je to proto, že všichni musíme dodržovat stanovy a ve stanovách je mimo jiné řečeno, že musíme chránit družstva. Posílal jsem dokumenty, které dokazují to, že všichni jsme se na těch garážích podíleli naprosto stejným principem, tedy že jsme v rámci našich členských vkladů zaplatili všichni podíl i na těch garážích a garážovém stání. Nebylo v tom žádného rozdílu.

Dalším dokumentem, který jsem posílal, bylo to, že ty nájemní smlouvy byly čistě nájemní smlouvy, obsahovaly samy o sobě ještě smlouvu o smlouvě budoucí. Je třeba říct úplně naprosto otevřeně, že všichni my, kteří ty nájemní smlouvy na garáže máme, tak jsme si mysleli v té době 2003, 2004 a někteří v roce 2005, že tyto nájemní smlouvy jsou platné, že nám nic nehrozí a že je všechno v pořádku. Je třeba si uvědomit, že hodnota těch garáží / garážového stání je v současné době někde kolem dvaceti milionů korun. Když je převedeme do osobního vlastnictví podle všech podmínek, tak bytovému družstvu by to přineslo 38 tisíc 555 korun. Je to ekonomický nesmysl, je to ekonomicky nepřijatelné. A to družstvo to poškozuje.

Možný by byl prodej za nějakou formu reálné ceny. To znamená, že bychom mohli se pokusit prodat ty garáže za podíl na té pořizovací hodnotě, na tom, co jsme všichni zaplatili. To znamená tak, aby při tom prodeji došlo k tomu, že ti, kteří nakonec ty garáže mít nebudou, byli uspokojení z toho prodeje. Tady máme problém v tom, že v roce 2007 nám při té výstavbě nikdo žádným způsobem ty garáže neohodnotil v rámci rozpočtu, v rámci ceny stavby a jiných věcí. Je třeba si uvědomit, že smlouva o sdružení se vůbec o garážích nezmiňuje. My dneska nevíme a nejsme to ani schopni zjistit, jaká byla vlastně pořizovací hodnota těch garáží.

Problémem je to totiž, že, a je třeba si uvědomit, to není věcí představenstva bytového družstva, ale že výstavbu řídilo statutární město Zlín, to mělo všechny podklady pro to, aby tady tyto věci dělalo v té době. Tu cenu, tu pořizovací jsme schopni dopočítat asi v okamžiku, kdy budeme vědět, jaká je konečná hodnota těch

domů. V okamžiku, kdy budeme vědět, za kolik od města odkoupíme ten jeho zbytkový podíl, který by měl být 16,76 %, tak v ten okamžik budeme vědět, jaká je ta cena. A potom by se dalo říct kolik, kolik peněz stály ty garáže.

Dalším způsobem, jak toho, jak docílit při tom prodeji výnos pro všechny ostatní a uspokojit i ty ostatní členy, kteří neměli to štěstí a nemají ty garáže v nájmu, je prodej za tržní cenu. Bylo by to asi nejspravedlivější a na druhou stranu je to nereálné v tom, že by nám to zkomplikovalo jednání s městem. V okamžiku, kdybychom se usnesli, že se to prodá za tržní cenu, tak v ten okamžik město při jednáních o prodeji toho zbytkového podílu řekne: „Jestliže vy chcete prodávat garáže nebo prodáváte garáže za tržní cenu, potom proč bychom my měli ten převod uskutečnit za korunu nebo za náklady spojené s převodem?“ O to nám jde.

Další věcí je, že v případě takového prodeje, tak v tuto chvíli budeme uspokojovat i druhého spoluvlastníka, a to je město, teďka 20 %, až bude dořešena věc s prohlášením spoluvlastníků, tak 16,76 %. Členové družstva s nájemní smlouvou na garáže / garážové stání mají ve smlouvách klauzuli, že po dvaceti letech jim bude garáž / garážové stání převedeno do vlastnictví na základě jejich žádosti za cenu tisíc korun.

Od roku 2018 jsme seznámili všechny členy družstva, že podle právní analýzy paní magistry Vojtáškové je toto ustanovení všech nájemních smluv neplatné. Bylo vysvětleno, jakými způsoby. V loňském roce jsme tu právní analýzu nechali aktualizovat. Pravda je taková, že co právník, to jiný názor a může se stát, nebo je pravděpodobné, že se sejdou jiné právní názory, které budou tyto věci řešit.

Ať už proto, že je komplikace u smluv z roku 2003, 2004, 2005, která je mnohem větší, anebo u smluv, které byly podepsány později, které jsou řešeny jiným způsobem. V každém případě rozhodnutí o tom, jestli jsou platné, neplatné, jestli je převod platný, nebo ne, jestli na tom někdo je škodný, bude muset učinit soud. Proč se domníváme, že ty smlouvy, především do toho roku 2014, jsou neplatné, tak je to, že v té době podle dikce starého občanského zákona byla povinnost při prodeji majetku, a to včetně smluv o smlouvách budoucí kupních, byla povinnost, aby to odsouhlasila členská schůze, a navíc, aby takovéto odsouhlasení bylo učiněno nadpoloviční většinou všech členů písemně s ověřenými podpisy.

Je tedy evidentní, že tomuto se bývalé představenstvo vyhnulo, protože nechtělo podstoupit toto martyrium a zavinilo teda tím ty, ty komplikace, se kterými bojujeme dneska. Protože ať se na to podíváte, jak chcete, ať to dopadne jakkoliv, tak vždycky tady bude jedna strana, která se bude cítit poškozena. Já bych dovolil přednést tady to zhodnocení a potom dám slovo všem, kteří se budou chtít přihlásit a budou chtít k tomu cokoli mít... Nebyla také stanovena cena za garáže a garážové stání. Žádná nájemní smlouva neurčuje tu reálnou cenu těch garáží, jak jsem říkal, je to, protože nebyly vůbec ani oceněny.

Nájemní smlouvy jsou tedy smlouvami nájemními, kdy i v těch nájemních smlouvách je, přesně se v tom článku o nájmu hovoří o nájmu a nájemníci platili nájem.

To nájemné bylo vybráno dopředu na dvacet let, tudíž za garáže se platil nájem 745 korun za měsíc, za 240 měsíců, na těch dvacet let to dělalo 179 tisíc. Nájem u garážového stání byl 119 tisíc. To je nějakých 495 korun.

V případě prodeje dle požadovaných podmínek by byli všichni ostatní členové družstva, kteří ty garáže a tady tu možnost převodu nemají, by byli poškozeni. Byli by poškozeni nevratně. Jejich majetek by byl vyvlastněn v podstatě bez náhrady.

Těch 38 tisíc není možné považovat za jakoukoliv reálnou náhradu těch jejich vkladů. To odporuje dobrým mravům a zákonu o obchodních korporacích a družstvech.

Dalším nevýhodným důsledkem při převodu do osobního vlastnictví by bylo to, že by se ty garáže staly volně převoditelné. Byly by volně převoditelné, jinými slovy by se mohly prodávat mimo dům. A do těchto domů by potom měli přístup lidé, kteří tady nebydlí. Je na členech družstva, aby si řekli, co to znamená a jestli to chtějí nebo nechtějí.

Další věcí a důsledkem převodu do osobního vlastnictví je vznik samostatných jednotek v garáži / garážovém stání, vznik šesti samostatných společenství vlastníků jednotek.

V okamžiku, v tom okamžiku by bylo o něco komplikovanější řízení, byla by komplikovanější ekonomika a bylo by komplikovanější samozřejmě i vyjednávání s městem.

Současně bytové družstvo v tuhle chvíli ani nevlastní pozemky pod těmi domy a pod těmi garážemi, takže už jenom toto samotné je problematické.

A v neposlední řadě důsledkem toho, že by se převedly ty garáže do osobního vlastnictví, a je třeba si uvědomit, že jsme v minulých letech rozpouštěli každý rok ten předplacený nájem do výnosů družstva, to znamená, každý rok šlo 339 tisíc do výnosů družstva. V okamžiku, kdy tyto peníze nebudeme mít, bude se muset zvednout nájem všech bytů.

Pan Štěrba (5408) Já mám tedy dotaz teďka k tomu, co jste říkal. Takže to, že to nebylo schváleno členskou schůzí, potvrzujete, že to bylo pochybení představenstva tehdejšího, tedy vlastně bytového družstva Podlesí. Takže bytové družstvo Podlesí to zapříčinilo. **Tím pádem poprosím, aby to bylo napsáno v zápisu.** Potom bych poprosil, abyste přestal strašit s SVJ. To tady stejně jednoho dne vznikne. Jestli to bude, že bude to složitější hospodaření. **Stejně to tady jednoho dne vznikne, protože naším cílem všech je převést byty do osobního vlastnictví.** Takže SBJ vznikne... a potom teda, s dovolením, když mám to slovo. Já jsem si taky přečetl

stanovisko paní Mgr. Vojtáškové a našel jsem tam úplně jiné věci, než vy nám vykládáte. Já budu citovat: „Z obsahu jednání lze dovodit, že smluvní strany měly při uzavření smlouvy o nájmu vůli směřovat k tomu, aby nájemce měl za konkrétně stanovených podmínek právo předmět nájmu odkoupit.“ Další citace: „Z ujednání vyplývá, že právo koupě je podmíněno, a to dvěma alternativními podmínkami. První z podmínek je ukončení činnosti družstva a druhou je uplynutí doby nájmu. Pokud jde o druhou podmínku spočívající v uplynutí doby nájmu, tak ta je formulována přesně a srozumitelně. Pokud jde o určení kupní ceny, tak v daném případě při určení neshledávám problém. U první podmínky, kterou je ukončení činnosti družstva, je budoucí kupní cena v tomto ujednání konkrétně stanovena a činí částku tisíc korun. U druhé podmínky, kterou je uplynutí doby nájmu, tato částka sice není výslovně uvedena, ale lze její výši za použití výkladových pravidel dovodit z formulace stejné právo. Lze tedy konstatovat, že u druhé podmínky je stanovena výše budoucí kupní ceny v částce tisíc korun.“ Když budu citovat právní stanovisko Fiala, Tejkal, které si v roce 2017 vypracovalo město. „... družstva plyne, že celkem 111 členů družstva, to je to, co tady říkáte, přispělo na garáže a garážová stání pro 48 jiných členů, což je dle názoru družstva špatně. Dle názoru zpracovatele (to je ta právní kancelář) nebere družstvo při své úvaze na zřetel všechny souvislosti a závěry družstva jsou proto chybné. **Je třeba si uvědomit, že nájemci garáží a garážových stání hradí za jejich užívání nájemné, stejně jako by nájemné hradila jakákoliv třetí osoba.**“ Další bod: „Nájemní smlouvy na garáže / garážová stání obsahují dále závazek prodat garáže / garážová stání po dvaceti letech za tisíc korun. **Pokud nájemce právo dle předchozího odstavce využije, lze předem vybrané nájemné chápat jako kupní cenu garáže či garážového stání.**“ To jsou dvě právní stanoviska. Já bych k tomu ještě chtěl říct, že vlastně v okamžiku, kdy my jsme o ty garáže stáli, mělo potom teoreticky vlastně ta možnost byla, my jsme vlastně ještě na poslední chvíli se přesunovali z baráku, který byl u lesa, do čtvrtého domu a víceméně jsme byli jeden z posledních bytů. A ty garáže tam byly ještě volné. Takže říkat, že, že jsme prostě měli nějaké, nějaké zvýhodnění nebo štěstí..., kdybychom, kdybychom... prosím.

Ještě bych k tomu chtěl říct, že kdybychom... **Všem nám bylo slíbené byt za korunu.** My se stejným vědomím a se stejným slibem jsme přistupovali na tolik, na garáž, že jsme zaplatili tehdy **179 tisíc korun, což byla částka, za kterou se do té doby prodávaly garáže**, a bylo nám řečeno, že nám to nemůžou předat hned, proto to je dělané touto formou. Kdybychom tušili, že budeme za dvacet let stát v této situaci, tak bychom do toho nikdy nešli za této podmínky, protože kdybychom chtěli jít do nájmu, tak bychom chtěli, dobře, budeme platit nájem, ale budeme platit měsíčně, budeme platit měsíční částku, nebudeme platit nájemné na dvacet let dopředu. Mě by zajímalo, jestli město, jestli tady máme zástupce města, jestli město někdy něco pronajalo s tím, že chtělo po někom nájemné na dvacet let dopředu. **Předpokládám, že zcela jasně prostě ten úmysl byl, že to je bráno jako záloha na kupní cenu a s tím, že prostě dojde k vypořádání na dvacet let, protože nikdo nechtěl mít problémy s dotačním titulem.** Jenom pro představu, před těmi

dvaceti let, my jsme za tu garáž dali 179 tisíc, **za stání 129**. Já jsem v tu dobu prodával byt 1 + 1 v první etapě Jižních svahů za 700 tisíc korun. Takže si představte vlastně ten, možná to dneska vypadá směšně, **180 tisíc, ale tehdy to byla cena, prostě která..., to byla cena, která byla třetinová, za kterou se prodával tehdy byt**. A ještě bych chtěl říct, **že ty smlouvy podle názoru mého, podle názoru právníka, se kterým jsem to konzultoval, jsou prostě platné**. A jestli pan Sekula říká, že jsou neplatné, já neberu jeho názor, nicméně by mohl, bylo by fajn, kdyby říkal **dle jeho názoru**, ale víceméně to říká jako danou věc. A ještě bych chtěl a teď už nevím, co jsem to chtěl. Já si možná vzpomenu...

Pan Kavánek (5408) Tak já jsem chtěl tady přečíst přede všemi, aby měli pohled i z druhé strany, protože neustále... pan Sekula vám slibuje, že dostanete nějaké peníze a pan Sekula není nejvyšší soudce...

Pan Štěrba (5408) to taky. Nicméně je od něho nefér, **že nám neustále slibuje ty byty za korunu, i když stoprocentně dobře ví, že to nikdy prostě nebude**. Takhle to řekl, dneska o tom zase říkal, že chceme byty za korunu... Máme tady zástupce města a já pochybuji, že by nám potvrdil, že nám to město prodá za 1,- Kč. **To prostě na to zapomeňte**.

Pan Kavánek (5408) Takže já se pokusím v rychlosti vysvětlit problematiku garáží a garážových stání, protože ze smršťe manipulativních a zavádějícím e-mailů od představenstva se to nedozvíte. Možná si řeknete, že vás to vůbec nezajímá, ale **když neproběhnou převody garáží a garážových stání po dvaceti letech podle smluv, u kterých je jasná cena a termín, tak jak potom asi dopadnou případné převody bytů do osobního vlastnictví**. Zamyslete se nad tím před následujícím hlasováním. Představenstvo tvrdí, že v roce 2018 zjistilo neplatnost smluv. Standardním řešením takové situace by bylo domluvit se s městem a nájemci na nějakém kompromisu a vypracovat dodatek ke smlouvám. Místo dodatku **představenstvo poslední den před uplynutím doby dvaceti let prohlásilo svým rozhodnutím smlouvy za neplatné**. Ale pan Sekula není předsedou soudního senátu, ale jen předsedou bytového družstva, který k takovému **protizákonnému prohlášení nemá vůbec žádné právo**. Právnička družstva, magistra Vojtášková, píše, část už řekl pan Štěrba, takže já řeknu jenom tu poslední větu: „*Pokud jde o určení kupní ceny, tak v daném případě v jejím určení neshledávám problém.*“ Takže si to shrneme. Právnička družstva problém nemá a představenstvo má. Není tady nějaký zásadní rozpor, když se představenstvo neřídí názorem své vlastní právničky? Nezbyvá si než položit otázku, čím se vlastně představenstvo družstva řídí. Už tady bylo řečeno, že s převodem garáží a stání jsou dva nedostatky spojeny. Ten první – na katastru nejsou vyčleněny jednotky. To se dá velmi jednoduše

napravit. Prostě na ty jednotky dvacet let někdo zapomněl a vůbec si toho nevšímal. Vina je jak na družstvu, tak na městu. **Podle stanov chybí schválení členské schůze. Opět někdo na to dvacet let zapomněl.** Není vůbec zcela jasné, zda schválení členskou schůzí vyžaduje i zákon, **protože jsou naprosto rozdílné judikáty. Nejsem právník, nechci tady do toho vstupovat.** Náprava je jednoduchá, stačí dneska schválení členskou schůzí. Za garáže a stání se vybralo před dvaceti lety přes šest milionů korun, 51 % zůstalo městu, 49 % družstvu, těch 49 % bylo použito na provoz družstva, takže každý jednotlivý družstevní byt díky garážím a stáním ušetřil každý jednotlivý rok téměř tisíc korun, které musel zaplatit, pokud podělíme ty tři miliony počtem bytů, počtem roků. Z těchto důvodů tedy prosíme o schválení převodu garáží a garážových stání. **Předejděme tak několika desítkám žalob na družstvo a město, byly by to zbytečně vynaložené peníze nás všech,** ať už by soudy dopadly jakkoliv. No a pokud se budeme bavit o nějaké morálce, zeptejte se pana Sekuly jestli si náhodou nepodal žádost o převod garáže do osobního vlastnictví. Zkuste se ho na to zeptat.

Pan Zavadil (5411) Vážený spoluobčané, družstevníci, jmenuji se Petr Zavadil a bydlím již přes dvacet let v domě 5411. Od roku 2007 působím v našem bytovém družstvu jako člen kontrolní komise. Z této funkce jsem se ale nyní rozhodl odstoupit. Včera se navíc ke mně připojil a požádal o odstoupení z funkce předseda kontrolní komise Jan Machačka. **Sluší se, abych touto cestou poděkoval představenstvu i kolegům z kontrolní komise za spolupráci a za ohromný kus vykonané práce, kterou jsme víceméně za 18 let společně vykonali.** Odstupuji ale zejména tedy kvůli těmto událostem, které se tady staly v posledních 14 dnech, a vadí i mi způsob komunikace Pavla Sekuly ohledně garáží a garážových stání. Odmítám se ztotožnit s vyjádřeními, novým prosazovaným postupem Pavla Sekuly, představenstva z ledna 2024, kdy předseda družstva **Pavel Sekula vehementně usiluje zejména o zrušení a zneplatnění stávajících smluv na garážová stání a na garáže,** které byly uzavřeny před dvaceti lety. **Všemi prostředky a opakovaně se snaží o zrušení předkupního práva ke garážím a garážovému stáním, které mají družstevníci, nájemníci garáží, garážových stání touto smlouvou zajištěnu** a všemi možnými **prostředky chce zabránit plánovanému převodu majetku do jejich vlastnictví.** To, že případné smluvní nedostatky v těchto smlouvách nemusí mít pro nájemce garáží a garážových stání žádný dopad, je uvedeno v právním rozboru magistry Vojtáškové z roku 2018. Tento krátký rozbor si nechalo zpracovat na své náklady a pro své účely samo bytové družstvo a nyní je tento rozbor zneužíván v neprospěch svých členů nájemců garáží a garážových stání, kteří za tento majetek a paradoxně i posudek zaplatili. V závěru tohoto posudku je jasně uvedeno, že stačí pouze vůle všech zúčastněných stran, protože uvedené relativní nedostatky totiž stranám nebrání, aby uzavřeli novou dohodu či ostrou kupní smlouvu. **Bohužel Pavel Sekula se tomuto opakovaně účelově brání a vznáší nespočet zástupných argumentů, proč tak nemůže učinit.** Chtěl bych tímto vedení družstva vyzvat, aby družstvo

dodržovalo a naplňovalo své smluvní závazky a obdobně, jak to požaduje u bytů po městě Zlín, umožnilo nájemcům garáží a garážových stání **nabytí majetku na základě jejich legitimního očekávání**. Jak uvádí Pavel, Pacta Sund Servanda, **kteřé vychází rovněž z principu elementární ekonomické spravedlnosti**. Tolik můj příspěvek.

Pan Surovič (5410) Dobrý večer, jmenuji se Honza Surovič. Já tady předkládám pozměňovací návrh k bodu číslo 3 programu členské schůze. Prosím vás, ničeho se neděste, není to nějaká revoluční změna. Myslím si, že potom by bylo vhodné to přečíst. Jde jenom o upřesnění toho bodu programu číslo 3, kde se nepíše o 863 korunách, ale o tisícovce, tak jak je to napsané v těch nájemních smlouvách, a je to pouze jednodušeji a čitelněji napsané. Můžeme to klidně potom přečíst. Nicméně podle hlasovacího řádu by se mělo nejdříve hlasovat o tomto pozměňovacím návrhu. Pokud ten pozměňovací návrh neprojde, tak by se mělo teprve potom hlasovat o tom původním návrhu.

K bodu číslo 3. V tomto ohledu bych rád připomněl dvě pochybné, jestli absence souhlasu členské schůze před uzavřením předmětných nájemních smluv v roce 2003 působí neplatnost smluv, respektive předmětných ujednání, či nikoliv. Pokud by tomu tak bylo, nezhojí to současným schválením? Nezhojí se to současným schválením těch smluv na aktuální členské schůzi, k tomu mimo jiné příkládám i tento pozměňovací návrh, ne abychom schválili smlouvy zpětně, do minulostí, a řekli ano, my si tady říkáme, že ty smlouvy jsou platné. Ale abychom si tady stvrdili, že chceme, aby ty smlouvy byly platné a v obdobném znění byly dopracovány. **Zároveň je také otázkou, jestli zákon takový souhlas vyžadoval, protože se jednalo o smlouvu budoucí, respektive smlouvu o smlouvě budoucí**. Byť nadpis říká, že se jedná o smlouvu nájemní. **A jednak se jednalo o převod na člena družstva, viz § 239 odst. 4 písm. i. Asi tady někdo nemá obchodní zákoník, aby si to tady nastudoval**. Samozřejmě je nutné podotknout, že doby uzavírání těchto smluv bez ohledu na to, zda se jedná o smlouvy nájemní nebo smlouvy o smlouvách budoucích vlastnilo město Zlín 51 % v bytovém družstvu Podlesí. **Jinými slovy město vlastnilo ovládající podíl na bytovém družstvu, a tedy rozhodnutí o uzavření těchto smluv spadalo plně do kompetence města**. Je tedy nutné, abychom se nedívali na problematiku pohledem na právní výklad dvacet let starých smluv, ale pohledem na to, jak chceme tento stav narovnat. Navrhované usnesení členské schůze musí tedy působit do budoucna jeho významu. **Před dvaceti lety všichni nájemci jednali v dobré víře a s úmyslem všech stran, že si garáže kupují**. A nejen pronajímají. **Cena, kterou tehdy všichni v plné výši zaplatili, významně přesahovala tehdejší tržní cenu, což dokládají statistické údaje z tohoto období**. Pokud by to někoho zajímalo, tu statistiku tady mám. Pro úplnost odůvodnění pozměňovacího návrhu je nutné podotknout, že u pana Pavla Sekuly není možné vyloučit střet zájmů v hlasování o tomto bodu. Pan Pavel Sekula si tak jako ostatní nájemníci garáží a garážového stání zažádal o odkup této garáže do osobního vlastnictví za sjednanou

cenu tisíc korun. Vzhledem k tomu, že u pana Pavla Sekuly je současně předsedou bytového družstva a současně zastupitelem města Zlína, měl by se v této věci zdržet hlasování. V neposlední řadě je potřeba zmínit, že na jedné straně předseda představenstva zpochybňuje platnost nájemních smluv uzavřených před dvaceti lety, a to na základě skutečností, že tyto smlouvy nebyly odsouhlaseny členskou schůzí. **I přes toto jeho tvrzení představenstvo uzavíralo v průběhu posledních let nespočet nájemních smluv, a to jak na garáže, tak na samotné byty a v žádném z případů nebyly tyto smlouvy schvalovány členskou schůzí.** Pokud představenstvo vědělo, že nájemní smlouvy vyžadují souhlas členské schůze, jak je tedy možné, že i přes toto vědomí uzavíralo další a další smlouvy? Žádáme členy bytového družstva o pochopení garáží, kteří za tyto jednotky řádně zaplatili a pomohli narovnat situaci, kterou máme plně v kompetenci narovnat, je to nakládání o společném majetku. Pokud se rozhodneme, že to tak bude, tak to tak bude, přičemž je správné, aby garážníci přispívali na chod bytového družstva, o čemž pojednává bod číslo 4 této schůze. Nikdo nechce nic zadarmo. Garážníci by se měli podílet na chodu toho bytového družstva, měli by přispívat do fondu oprav tak, jak všichni ostatní, **ale garážníci si ty garáže před dvaceti lety koupili.** Věřím, že tady bude ještě dlouhá diskuze dneska ohledně toho, ale mám takový návrh, takový experiment a možná zjistíme, že ta diskuze nemusí být ani tak dlouhá. Pan Sekula tady navrhl, abychom se rozdělili na dvě půlky podle toho, jak budeme hlasovat. Pokud by ti, kteří ty garáže schvalují do osobního vlastnictví a souhlasí s tímto bodem, se postupně přesunuli na tuto stranu, možná bychom pochopili, že není potřeba další diskuze. To je můj návrh. Pokud zůstanete stát uprostřed, můžeme tady klidně debatovat ještě dvě hodiny a nedobereme se výsledku. Prosím vás, pokud souhlasíte s převodem garáží do osobního vlastnictví, toto není hlasování, jenom, ukažte, vyjádřete svůj souhlas, případně nesouhlas tím, že se postavíte na tu stranu, kde se má hlasovat. Toto není hlasování, toto je jenom průzkum veřejného mínění. Svobodná vůle, pokud někdo chce k tomuto tématu vystupovat, má samozřejmě právo.

Pan Konečný (5411) Dobrý večer, jmenuju se Petr Konečný, jsem tady v tom družstvu od samého počátku, kdy pamatuji všechny tyhle věci, o kterých mluvili tihle řečníci přede mnou, a plně se ztotožňuji s jejich západem. Na protest proti představenstvu se vzdávám svého titulu funkce místopředsedy představenstva, protože nechci být dále spojován s panem Sekulou a jeho úsilím. Dávám pokyn na představenstvo, aby zajistilo mé odvolání a poslání do obchodního rejstříku.

Pan Sekula (5407) Budu se řídit zásadami, které jsou schválené. Takže v první řadě chci říct, že pan Konečný, pokud odstupuje, tak musí odstoupit písemně, předá své odstoupení v písemné formě.

Jeho předřečník pan Surovič tady řekl několik věcí, na které je strašně těžké reagovat, už proto, že si asi možná ani nepamatujeme, co všechno řekl. Hovořil o

tom, že já jsem ve střetu zájmů, protože mám také nájem garáže. V tom případě všichni ti, co jsou vlevo, jsou taky ve střetu zájmů. Taky mají nájem garáže. Je to naprosto nelogické.

Pan Surovič nás tady informoval o tom, že družstvo uzavřelo nespočet, nespočet smluv o garážích a nájemních smluv. Je to manipulace v tom, že co se týče garáží, tak od roku 2018 představenstvo signovalo převod tří garáží. Ne nespočet, ale pan Surovič nám tady všem lhal, nejedná se o nespočitatelné číslo.

Co se týče nájmu bytu, tak nájmy bytů schvaluje podle stanov představenstvo. To není do působnosti členské schůze, protože členská schůze formou stanov převedla tuto funkci v představenstvu. Takže to jsou věci, jakými jsme manipulováni doslova a do písmene.

Hovoříme... tady předchozí řečníci říkali, že **je potřeba elementární ekonomickou spravedlnost zajistit. Je to tak. Ta elementární ekonomická spravedlnost je právě o tom.**

A ještě další věc, to dám do souvislosti, že si pan Sekula vykládá právo podle sebe a říká věci, jak vyhovují jenom mu. **Představenstvo je tady od toho, aby chránilo všechny členy družstva stejně, je jedno, jestli je to nájemník garáže nebo jestli je to prostý člen družstva.**

Základní elementární ekonomická spravedlnost je, že pokud se na garážích podílejí i ti, kteří je nemají v nájmu, tak musí být nějakým způsobem uspokojeni. Není možné to, aby ti, co mají garáže v nájmu, a my máme v nájmu osm garáží. Pardon, my máme... v každém domě je osm garáží nebo garážového stání, tak je zcela evidentní, že v tom domě je možné, aby tu službu a ten prostor využívalo pouze osm lidí. Je tedy evidentní, že to, že když to zaplatili i ti ostatní, tak ti ostatní by z toho měli mít taky nějaký profit.

Oni nemůžou parkovat, ale tedy měli by mít ten ekonomický profit a to je to nájemné, ne ekonomicky oprávněné nájemné, **to ekonomicky oprávněné nájemné k těm garážím my ani nevíme, jaké by mělo být.** Tady budou určité návrhy, ekonomicky oprávněné nájemné u bytu je 12 korun. Jaké má být ekonomické oprávněné náklady u garáží? Jsou to 4 koruny 6, 10, 12. Kdo to spočítá? Ty garáže, totiž svítí se tady, maluje se tady, dělá se tady úklid, jezdí se výtahy nahoru dolů, dělá se tady revize hasicích přístrojů, spotřebovává se společná elektřina na otevírání garážových vrat, na osvětlení, dělá se údržba garážových vrat. Jsou s tím další spojené věci. Takže to je, to je otázka těchto věcí. Já mluvím o ekonomicky oprávněné, o elementární ekonomice.

A další věcí tedy je, když ti ostatní družstevníci zaplatili a podíleli se na té výstavbě, mají mít oni i nějaký profit z toho, že nemůžou ty garáže užívat? A to si myslím, že právě mají. To znamená, od roku 2003 na dvacet let se platilo nájemné ve výši 750 korun za garáž, 495 korun za garážové stání. Jinými slovy tyto

prostředky, to je těch 339 nebo 340 tisíc ročně, šlo ve prospěch všech členů družstva i těch nájemníků a i těch nájemníků těch garáží.

To znamená, že ty peníze, které se vybraly za ty garáže, sloužily i těm, kteří je nemohli užívat. To je ta elementární spravedlnost. V okamžiku, kdy ty garáže převedeme bezplatně za osm set, za tisíc korun, to je v podstatě bezplatně oproti těm penězům, kolik to stojí, tak v ten okamžik všichni ti ostatní o tyto své prostředky přijdou. To je podle mě popření právě toho, co řekl pan Zavadil, že se má jednat o elementární ekonomickou spravedlnost. To je ta záležitost.

Potom tady byly řečeny další věci. Já už nevím, kým. **Bylo řečeno, že ty garáže někdo zaplatil. Když se podíváte na ty nájemní smlouvy, tak je z nich naprosto zcela evidentní, že se jedná o nájemní smlouvy,** že v nich není stanovena žádná jiná kupní cena než smlouva o smlouvě budoucí za tisíc korun, což není v žádném případě reálná cena. Copak vy byste chtěli prodat svůj byt za tisíc korun nebo za deset tisíc?

Jinými slovy, hodnota těch garáží, hodnota té garáže, je dnes kolem osmi set tisíc korun a my ji prodáme za tisíc. Hodnota parkovacího místa je 340 tisíc a prodáme a zbavíme se jí za tisíc korun? Takže z tohoto důvodu si myslím, že to souvisí s tou ekonomickou spravedlností. Jak bylo tedy řečeno a citováno z, bylo vyzobáno něco z té ekonomické právní analýzy paní Vojtáškové.

Je třeba říct úplně natvrdo, co je závěrem. Závěr té právní analýzy říká úplně jednoznačně: „... vedlejší ujednání o smlouvě budoucí kupní smlouvy obsažené v článku 5 o nájmu autového stání se považuje... stání považují za neplatné.“ To je závěr.

To, že se částečně něco z toho víme, to je jiná věc. Potom tady bylo zpochybňováno to, že pan Sekula něco vykládá, že je, že je to jeho tvrzení. Představenstvo nikdy, respektive **představenstvo vždycky vykládá to, co si nechalo zpracovat.** To znamená tu právní analýzu. **To není moje tvrzení, to je předložený materiál, který všichni členové družstva a garážníci... tuto právní analýzu získalo.** Pokud tady někdo tvrdí, někdo tady říkal zároveň to, že neví, jaké byly zákony v té době a že pochybuje o tom, že muselo být schváleno členskou schůzí. Takže... **Občanský zákoník § 751 platný v té době:** Bytové... to je zákon, prosím vás, který platil do roku 2014, tzn. v té době, kdy se podepisovaly tyto nájemní smlouvy. Bytové družstvo nesmí převést vlastnické právo k družstevním bytům nebo budovám s družstevními byty nebo pozemku jimi zastavěnými a s nimi věcně související, to znamená s majetkem, ledaže s podmínkami převodu předem souhlasí všichni členové bytového družstva, kteří jsou nájemci těchto družstevních bytů, a všichni členové družstva, kteří mají podle platného znění stanov právo na uzavření smlouvy o nájmu bytu. Souhlas podle odstavce 1 musí mít písemnou formu s úředně ověřeným podpisem. To se tenkrát nestalo, to nebylo odsouhlaseno. Udělený souhlas je závazný i pro právního nástupce osoby, která jej udělá.

Pan Skopalík (5407) **Ale to se netýká převodu družstevního podílu.**

Sekula (5407) Já vím, ale týká se to převodu majetku, jedná se o majetek.

Pan Zavadil (5411) **Tam je výjimka, v odstavci 3. že pokud je to převod bydlícím nájemcům, tak se toto ustanovení netýká.**

Pan Surovič (5410) **Jinými slovy, pokud je to převod družstevníkům, tak je to platné, pokud je to převod mimo družstvo, tak to musí schválit členská schůze. Zase vytrhávání věcí z kontextu.**

Štěrbá (5408) Já už si s dovolením vezmu slovo, než si to pan Sekula přečte. Pan Sekula neustále opakuje, **že garážníci se svými prostředky nepodíleli na výstavbě bytů..**

Sekula (5407) Nic takového jsem neřekl. Já jsem řekl, že všichni se podíleli, všichni, všichni se podíleli. Ať zase nelže.

Pan Štěrbá (5408) **Takže s tím, co jsme se, co jsme zaplatili za garáž, tak tou částkou jsme se nepodíleli na výstavbě.** Takže si představme situaci, kdy developer staví byt a část bytů prodá v době, kdy se staví, prodá půlku bytů v době, kdy se ten dům staví a půlku zafinancuje z vlastních zdrojů a následně se ty byty zbylé prodají až po dostavění domů. Jasně, ti, co si to koupili později, taky se nepodíleli na výstavbě bytů, ale zpochybňuje někdo jejich, někdo jejich vlastnictví. Stejně tak jako že jsme, že jsme se vlastně nijak nepodíleli na a že jsme někoho okradli nebo já nevím, co nebo prostě ošídili. **Byli jsme osočováni e-maily, že pácháme trestnou činnost, takže za to budeme vyloučeni z bytového družstva.** Já bych chtěl říct, že z těch z té částky, co jsme zaplatili za byt za garáže, garážové stání, měli ekonomický efekt všichni členové bytového družstva. **A to dokonce takový, že ty peníze dostali jednorázově na dvacet let dopředu.** To znamená, že vlastně ty peníze, které byly za ty, které byly vybrány, za ta bytová družstva. Všichni, co tady jsme, tak vlastně jsme v následujících letech nemuseli vkládat do bytového družstva, protože bytové družstvo ty peníze mělo tady tyto prostředky, mohlo s nimi manipulovat, mohli používat na úhradu čehokoliv. Takže to, že jsme, že jsme nějakým způsobem okradli nebo okradáme je naprostá lež a všichni měli z toho

ekonomický efekt, protože vlastně v uvozovkách inkasovali to nájemné, a dokonce na dvacet let dopředu. Takže to jenom tak jako trošku jiný názor proti panu Sekulovi.

Pan Kavánek (5408) Já jenom krátce, abych náhodou nepřekročil těch pět minut, my jsme si před chvilkou vyslechli takovou jakousi přednášku z politické ekonomie a vědeckého komunismu. A tam se říkalo, že ta základní ekonomická spravedlnost je ta tatáž. **Základní ekonomická spravedlnost je dodržovat platné smlouvy.** No to je asi tak všechno, co bych k tomu chtěl říct.

Paní Maléřová (5406) Já mám jenom takový jako technický dotaz, kde... když ti, co mají v pronájmu ty garáže, vy jste zaplatili... úplně tomu nerozumím, jednu částku před těma dvaceti lety a už jste nezaplatili jako vůbec nic dalšího. **Jo, to byla jakože kupní cena.** Anebo to byla nájemní cena na další roky, byla to jedna cena a pak už jste nezaplatili nic. Třeba za osvětlení...

Pan Zavadil (5411) **Cena ve výši toho, té G, GS.**

Paní Maléřová (5406) Mě to připadá nefér, jako fanj..

Pan Kavánek (5408) **My jsme si tu smlouvu nenapsali.**

Pan Štěrba (5408) My máme, v každé garáži je, každá garáž je napojena na elektřinu, každá garáž má napojení na elektroměr k tomu danému bytu.

Paní Maléřová (5406) **Takže v podstatě jako zaplatili jste kupní cenu, ale pak už jste nepřispívali na chod družstva.**

Pan Zavadil (5411) **Ne nebylo to po nás požadováno.**

Pan Sekula (5407) Já jenom si dovolím přečíst, co bylo v nájemní smlouvě, bod číslo 4 nájemní smlouvy – cena nájmu: „**Nájemné za užívání výše uvedené garáže výlučně nájemci činí celkem 179 tisíc korun.**“ Jednalo se tedy čistě o nájem. V

žádném případě se nejednalo o kupní cenu. Protože potom ještě tady zaznělo, že si nájemníci platí svoji vlastní elektřinu. To je jenom částečná pravda. Platí to pouze u garáží, u garážového stání je spotřeba neměřená, je to společná elektřina. Takže není pravda zase to, co tu bylo řečeno...

Pan Zavadil (5411) Už jste domluvili. Já se hlásím do diskuze... **já jsem chtěl** poprosit, jestli se můžu ujmout slova a **bych chtěl Pavla Sekuly se zeptat**, on vypracoval v podstatě postup, jak mají být vlastně narovnány majetkové vztahy s městem Zlín a na webu a v podstatě v těch materiálech, které vlastně si můžete každý se na ně podívat, tak je sekce cena za garáže a garážová stání a je tady napsáno cena za GGS (garáže a garážové stání) byla městu i družstvu uhrazena formou předplaceného nájmu (smlouvy o smlouvě budoucí kupní) uhrazena již v roce 2003. **Vzhledem k tomu, že město do výstavby vložilo pouze státní dotaci, nemělo SBD z GGS profitovat vůbec.** Z tohoto vyplývá, že se jednalo o smlouvu budoucí kupní a byly zde jasné prvky toho, že vlastně je to skrytá kupní cena. Pojem skrytá kupní cena je zase použitý v několika materiálech, které představenstvo nebo Pavel Seklula vlastně uvádí. Takže teď ať máte ty informace písemné.

Pan Sekula (5407) Uvedls to, že se chceš zeptat, takže předpokládám, že je to jako otázka. Ten návrh, říkals: „Chtěl jsem se pana Pavla Sekuly zeptat.“ Tak já ti teda na to odpovím. V každém případě otázka toho návrhu, který jsem v roce 2018 vypracoval, tak především byla práce na té ekonomické spravedlnosti. To znamená, že to, co se zaplatilo, se mělo vrátit všem členům a všem členům družstva. Jinými slovy, ti všichni členové družstva by dostali zpátky ty peníze, které do té výstavby vložili. V okamžiku, kdy to teďka prodáme za tisíc korun, tak ostatní družstevníci nedostanou nic. To jenom, aby bylo naprosto jasno. To je podstata toho, té záležitosti. Hlásí se ještě někdo? Hlásí se ještě někdo o slovo? Pokud ne, budeme hlasovat o pozměňovacím návrhu k bodu číslo 3 programu členské schůze.

Pozměňovací návrh. Počkejte, já si musím najít ještě přímo ten návrh, který je. Takže ten pozměňovací návrh je k tomuto návrhu, který byl, který byl předložen:

„Na základě výsledku hlasování členské schůze se neschvaluje, schvaluje převod garáží, garážového stání do osobního vlastnictví členům družstva, kteří mají neschválenou nájemní smlouvu ke garážím, garážovému stání za cenu 803 korun 30 haléřů pro bytové družstvo a současně v případě schválení ukládá členská schůze představenstvu družstva úkol zajistit vypracování prohlášení vlastníků, které umožní takový převod.“

Pozměňovací návrh k tomuto bodu je:

„Členská schůze schvaluje převod garáží / garážového stání do vlastnictví členům družstva, kteří mají nájemní smlouvy ke garážím / garážovému stání, a to za

sjednanou cenu celkem ve výši tisíc korun. Členská schůze ukládá představenstvu zajistit vypracování prohlášení vlastníků, které umožní realizaci převodu a realizaci všech dalších úkonů nutných k uzavření převodních smluv včetně jejich samotného uzavření. To vše nejpozději do šesti měsíců od tohoto usnesení.“

V tuto chvíli hlasujeme o tomto pozměňovacím návrhu.

Usnesení 24020102-01:

Členská schůze schvaluje převod garáží / garážového stání do vlastnictví členům družstva, kteří mají nájemní smlouvy ke garážím / garážovému stání, a to za sjednanou cenu celkem ve výši tisíc korun. Členská schůze ukládá představenstvu zajistit vypracování prohlášení vlastníků, které umožní realizaci převodu a realizaci všech dalších úkonů nutných k uzavření převodních smluv včetně jejich samotného uzavření. To vše nejpozději do šesti měsíců od tohoto usnesení.

Hlasování: 82 pro, 41 proti, 13 se zdrželo – SCHVÁLENO

Pavel Sekula (5407) Tento protinávrh byl schválen. To znamená, že se už nebude hlasovat o tom původním návrhu.

Já dávám protest proti tomuto hlasování. Protest člena družstva proti usnesení, proti usnesení, které bylo v tuto chvíli schváleno. Nebudu vás zdržovat tím čtením. Jde jenom o to, že tato věc, která do doby než rozhodne soud, nebude umožněna, nebude možné zřejmě ani těch 6 měsíců dodržet.

Surovič (5410) Máte na to měsíc podle stanov.

Pan Sekula (5407) Ale soud bude muset o těch věcech rozhodovat dodatečně.

Pan Surovič (5410) Pokud to do měsíce nestihnete, tak prostě to nestihne. Tam je to napsané jasně v těch stanovách.

Šubrt (5408) Kdo bude žalobce.

Pan Sekula (5407) Já.

Pan Surovič (5410) Takže vy jste si požádal o to, že to chcete odkoupit. **Ted'ka jsme si řekli, že si to odkoupíme, ale vy to budete zároveň žalovat.**

Pan Sekula (5407) **Ano, bude to žaloba ve prospěch, budu žalovat ve prospěch těch ostatních členů, protože takovéto usnesení není spravedlivé.**

Dalším bodem programu je stanovení v případě, že soud rozhodne o tom, že to usnesení je platné a že družstvo bude muset plnit a převést. V tom okamžiku vzniknou tedy ty jednotlivá společenství vlastníků jednotek. To znamená, že vznikne šest SVJ a budeme muset rozhodnout o tom, jaký je příspěvek na správu za garáže a garážová stání.

Návrh usnesení byl:

„Na základě výsledku hlasování členské schůze se schvaluje příspěvek na náklady a na provoz a správu ve výši 12 korun za metr plochy a měsíc.“

Má někdo nějaký návrh, prosím?

Surovič (5410) Předložil jsem pozměňovací návrh číslo 4. Ten návrh 12 korun vychází z nějaké praxe bytů, byty přispívají 12 korunami na metr čtvereční. **Na druhé straně máte sklepní kóje.** Mnoho z vás ty sklepní kóje taky má. **Sklepními kójemi se přispívá 4 korunami na metr čtvereční.** Já to tady přečtu, ať je to správně. Toto srovnání není objektivní a není možné srovnávat náklady na byty a náklady na garáž. Náročnost údržby je v tomto ohledu zcela rozdílná. **Pozměňovací návrh počítá se slevou 4 koruny za metr čtvereční, a to z toho důvodu, že současný příspěvek na sklepní kóje je právě zmiňované 4 koruny za metr čtvereční.** Je tedy logické, aby příspěvek bytovému družstvu za garáže a garážová stání odpovídal srovnatelnému objektu. Sklepní kóje se nachází ve stejné lokalitě jako garáže a společně s nimi utváří jeden celek podzemního podlaží a využívají stejnou infrastrukturu. Náklady na tyto objekty jsou srovnatelné.

Paní Maléřová (5406) Dobrý den, já k tomu mám jenom připomínku, svoji osobní. Já nevím, já mám pocit, že sklepy se ničí mnohem míň než garáže, když sem neustále jezdí auta, jenom tak, to je můj osobní názor. Nevím.

Pan Sekula (5407) Já už jsem to uvedl s tím, že samozřejmě garáže mají daleko větší náklady na tu správu a provoz, ale v tuhle chvíli je evidentní, že tu máme protinávrh. Má někdo k tomu ještě něco dalšího? Chce někdo?

Budeme hlasovat, kdo je pro, a budeme hlasovat pro ten pozměňovací návrh, který zní:

„Členská schůze schvaluje příspěvek na náklady na provoz a správu ve výši čtyř korun za metr čtvereční ze zaměřené plochy garáží a garážového stání.“

Usnesení 24020103-01:

Členská schůze schvaluje příspěvek na náklady na provoz a správu ve výši čtyř korun za metr čtvereční ze zaměřené plochy garáží a garážového stání.

Hlasování: 75 pro, 54 proti, 9 se zdrželo – SCHVÁLENO

Pavel Sekula (5407) Pozměňovací návrh byl přijat.

Znovu uvádím protest proti tomuto usnesení, který podám. Opět bude řešit soud.

Pan Štěrba (5408) Já mám takovou vsuvku a **chtěl bych poprosit, aby to bylo v zápise**. Já bych na základě událostí, které se tady staly v posledních čtrnácti dnech, a zejména rétorice e-mailů, bych chtěl tady veřejně přede všemi vyzvat pana Sekulu aby při příští další komunikaci se vyhýbal rétorice ve stylu, že tady někdo páchá trestné činy, případně je připravuje, a **aby se vyhýbal vyhrožování členům bytového družstva, že budou z družstva vyloučeni**, popřípadě jestli mu to teda dělá takový problém a nebude se vyhýbat tomuto jednání, aby zvážil odstoupení ze své funkce.

Pan Sekula (5407) Dalším bodem programu... A teď mě nechte chvíli, protože samozřejmě ty věci jsou jinak, než byly připraveny. A je zřejmé, že díky tomu, že byly členskou schůzí schváleny body 3 a 4, tak se nebude hlasovat o některých bodech a já se musím podívat, aby to bylo správně, abych vám neříkal nesmysly. A že v tuto chvíli nebudeme hlasovat o návrhu, respektive o usnesení v bodu číslo 5, protože pozbývá jakékoliv relevance.

Máme před sebou poslední bod členské schůze.

Tím posledním bodem členské schůze je, za jakých pravidel budou pronajímány garáže, které jsou volné. To znamená ty, kdy si družstevníci skončili ten nájem a nezažádali si o převod nebo zůstaly volné po úmrtí těch bývalých členů. To znamená, kdy ta nájemní smlouva skončila.

Paní Poslušná (5411) Převádějí se zase na ty děti, co to podědily. A tak různě.

Pan Sekula (5407) Tak to nefunguje normálně.

Pan Surovič (5410) **Ale u osobního vlastnictví v dědickém řízení to tak funguje.**

Pan Sekula (5407) Máme tady, slečnu Karešovou. Myslím si, že ví, co bylo v dědickém řízení, a jednoznačně v dědickém řízení nebylo právo převodu nájmu garáže, protože takovéto právo... a možná by nám...

Slečna Karešová (5406) Bylo to, **že na mě přechází všechna práva a povinnosti vyplývající z nájemních smluv garáže a garážového stání.**

Sekula (5407) Takže nic takového ve Vašem...

Slečna Karešová (5406) **Je to tam napsané.**

Pan Sekula (5407) Je to tak, že družstevní podíl přechází na dědice. To znamená i nájem družstevního bytu **nebo nájem bytu všeobecně, nebytové prostory úmrtím, resp. nájem nebytových prostor úmrtím se nedědí.**

Takže to je jenom moje vysvětlení, ale není to asi to podstatné. Takže bod číslo, bod číslo 6. Pravidla pro nájem volných bytů. Ještě jsem nepřenesl ani návrh, takže přednesu návrh a potom můžou přijít na řadu. Návrh usnesení: Pravidla pro nájem volných garáží členská schůze schvaluje, neschvaluje podmínky výběru zájemců o nájem volných garáží za níže uvedených podmínek. Podmínkami nájemních smluv budou, že prostory garáží / garážových stání budou sloužit pouze výhradně k účelům parkování osobních automobilů nájemců. Současně je možné prostory garáže využívat k běžným skladovacím účelům jako u sklepů a parkování jiných jízdních prostředků. Pokud to prostor dovolí, je to v souladu se stávající nájemní smlouvou, která hovoří ve všech případech, že parkování je. Účelem tohoto nájmu je parkování osobního automobilu. Nájemcům nájemci prokáží vlastnické vlastnictví osobního automobilu, které bude parkovat v garáži / garážovém stání předložením příslušného dokladu. Tak to museli prokázat i ti, kteří převáděli tato práva v roce 2018 a 2019. Není to nic nového. Nájemci nesmí garáže a garážová stání dále pronajmout. Stanovy bytového družstva neumožňují pronájem těchto garážových stání nebo respektive těchto nebytových prostor. Pokud garáže / garážové stání současní nájemníci nepotřebují, pro hlavní účel, kterým je parkování vlastního osobního automobilu, bude smlouva ukončena a prostory pronajaty za schválených podmínek dalšímu členu bytového družstva z příslušného domu, přednostně těm zájemcům, kteří mají v domě trvalé bydliště. Garáže / garážové stání mohou být takto pronajaty pouze členům bytového družstva z příslušného domu, avšak v případě, že nebude zájem o nájem z řad členů bytového družstva, může představenstvo za uvedených podmínek pronajmout příslušnou garáž / garážové stání i podnájemci bydlícím v domě na základě schváleného podnájmu dle stanov bytového družstva, přednostně těm zájemcům, kteří mají v domě trvalé bydliště. V prostorech garáží / garážové stání se zakazuje parkování vozů na výlučně elektrický pohon a dobíjení vozu na

kombinovaný či výlučně elektrický pohon. Výběr nájemců bude proveden představenstvem a garáže / garážové stání budou pronajaty za výše uvedených podmínek na základě nabídek na výši nájemného minimálně 30 korun 10 halířů na jeden měsíc nájmu nejvýhodnějšímu zájemci. Nájemní smlouvy takto vybraných nájemců za stanovených podmínek schvaluje představenstvo družstva. K tomuto jednání a uzavření nájemních smluv pověřuje členská schůze představenstvo. Nájemci garáží / garážových stání z řad členů bytového družstva budou mít přednostní právo odkupu budoucích jednotek v případě budoucího schválení prodeje do osobního vlastnictví členskou schůzí za podmínek touto schůzí stanovených. Takže kdo k tomu má, prosím.

Pan Kavánek (5408) Já mám jednu poznámku, **aby bylo do zápisu uvedeno**, že to parkování elektrických aut, nebo spíš zákaz je poškozování zájmů EU, protože za nějakých šest sedm roků jiná auta nebudou. A tím netvrdím, že by neměla být odpovídající protipožární opatření a tak dále. To znamená poškozování zájmů Evropské unie, která vlastně loni dala 800 miliard euro na podporu elektromobility.

Pan Surovič (5410) Prosím pěkně, prosím vás, já nevím, jestli někdo z vás rozuměl tomu usnesení a jak to všechno je myšlené, ale je to poměrně komplikovaná záležitost a **podle mne to má velmi jednoduchý podtext**. Tady totiž jde o garážová stání, která by mohla vzniknout jako volná, což teoreticky nepřipadá v úvahu, pokud se postupuje dle těch nájemních smluv. **Pokud to někdo na někoho převede, tak to na někoho převede. Pokud někdo umře, tak to někdo zdědí**. Prosím Vás, Váš otec, jak se jmenoval. **Pan Pavelka byl zlínský notář, bydlel v těchto prostorách v jednom z těchto domů a byl samozřejmě i vlastníkem toho garážového stání a garáže**. Tady paní Karešová je právoplatná dědička a přišla s touto nájemní smlouvou. Má závěť, přišla na město a říkala: „Tady mám **pohledávky za svým otcem**.“ A k těm pohledávkám se váže i tento byt a toto garážové stání. Město řeklo **samozřejmě, není problém**. Pan Sekula řekl: „**Ne, ne, tohle není převoditelné, tohle je nájem bytového družstva a budeme to pronajímat**.“

Toto je podtext, proč bereme bod číslo 6. Můžeme k tomu mít další diskuzi. Já vás vyzývám zamítavé stanovisko. Prosím vás, neschvalujte tohle, tohle teoretická věc, **je to paskvil, který tam může vnést jenom další míru pochybností**. Pokud budeme chtít v budoucnu hlasovat o nějakých volných místech, které by někdy mohly připadnout volné, může se to zařadit na další program členská schůze, mohou se k tomu stanovit pravidla, ale neschvalujme tady nějaký polovýklad, který má naprosto účelový podtext.

Pan Konečný (5411) Prosím pěkně, **další volnou garáží podle pana Sekuly je parkovací stání po mojí exmanželce, která má právoplatnou smlouvu stejně jako my, zaplatila celou cenu, samozřejmě, požádala město o převod a pan Sekula jí sdělil, že tam nemůže dál parkovat, protože jí vypršela nájemní smlouva.** Takže to je výklad podle pana Sekuly.

Pan Sekula (5407) Dobře. Tak. Jedna věc je taková, že na rozdíl od vás já znám notářský zápis dědického řízení slečny Karešové). Slečna Karešová v tomto dědickém řízení má napsanou větu: **„... že co se týče garáže a garážového stání, náleží jí vypořádací podíl, pohledávka, tzn. nespotřebované nájemné.“** Nikoliv to, co bylo řečeno.

Druhá věc je, co se týká garáží a garážového stání. Předmět smlouvy všech, a platí to pro všechny, kteří tady jsou. Pronajímatelé přenechávají za podmínek touto smlouvou stanovených výše uvedený předmět nájmu nájemců do jejich společného užívání. **Tato část nebytového prostoru se dává do nájmu za účelem parkování automobilů nájemců.** Jinými slovy, tady jsou porušována práva všech členů družstva, jelikož někteří, někteří tito nájemci nepoužívají ty garáže k účelu toho, co mají uvedeno ve smlouvě.

To je jenom další věc, která se bude muset řešit. To je všechno. Vzhledem k poměru sil, které tady jsou, je zřejmé, že není možné o tomto nebo je neúčelné o tomto bodu hlasovat. Jste pro to, abychom nehlasovali o tomto bodu?

Zvedněte prosím hlasovací lístky, všichni asi. Dobře, takže tento bod se vynechává. Tímto jsme naplnili program dnešní schůze. Jestli má někdo nějaké dotazy, Pokud ne, vraťte prosím všechny hlasovací lístky na místo.

Schůze skončila v 19:35 hodin.

Zapsal:

Pavel Sekula

Ověřili:

Ivo Fišer - odmítl ověřit

Pater Zavadil - odmítl ověřit