

**Zápis z jednání spoluvlastníků bytových domů na adrese Bezručova 1144, 1145, 1146,
Frýdlant, konaného dne 31. 01. 2018 v 17:15 hodin v restauraci Daniela**

Účast: dle prezenční listiny

Celkem pozvaných spoluvlastníků: 44

Jednání zahájil předseda představenstva pan **Matějka Miroslav**, kdy v prvním bodě přivítal přítomné a představil další zúčastněné zástupce družstva, a to paní **Červinkovou Marcelu**, pana **Mgr. Šimonku Radka** a pana **Ing. Hnyka Michala**. V dalším pak předal slovo panu **Mgr. Šimonkovi Radkovi**.

Mgr. Šimonka Radek - zrekapituloval aktuální stav a navržené postupy řešení nápravy vadného stavu; popsal podmínky realizace mimosoudní nápravy, a to s odkazem na zaslané informace v dopise ze dne 3. 1. 2018; informoval, že aktuálně s podpisem úvodního dokumentu váhá 9 spoluvlastníků a že největším problémem jsou existující zástavní práva smluvní k některým jednotkám (hypotéky a půjčky atp.), kdy je vyžadován souhlas s navrženým řešením od zástavních věřitelů;

Kutílek Jiří – „bylo by možné podepsat dokumenty pro všechny tři navržené kroky najednou?“

Mgr. Šimonka Radek – „bohužel nelze; u všech dokumentů je nutné zajistit úředně ověřené podpisy, kdy podpisy pro druhý a třetí krok musí být ověřeny až po nabytí právní moci dokumentu z prvního kroku;“

Kutílek Jiří – „realizace prvního kroku je nevratná, pokud se nepodaří zajistit podpisy pro dokumenty v druhém a třetím kroku;“

Mgr. Šimonka Radek – „ano i ne; ne v případě, že spoluvlastníci podepíší obdobný dokument jako v kroku prvním, který opět uvede bytové domy do původního stavu; pokud popsaná 100% součinnost ze strany spoluvlastníků nebude provedena, je odpovědí na Vaši otázku ano;“

Zverka Ivan – „prosím, aby nebyl chybně interpretován aktuální nesouhlas uvedených 9 spoluvlastníků s dokumentem v prvním kroku, jako něco špatného, děkuji; dále bych se rád seznámil a myslím, že nejsem sám, s obsahem smluvních dokumentů mezi zástavními věřiteli a dlužníky;“

Mgr. Šimonka Radek – „souhlasím s panem Ivanem Zverkou, také bych nerad, aby byl aktuální nesouhlas takto chápán; pokud se týká zveřejnění smluvních dokumentů, pak tuto možnost prověřím; ještě bych rád doplnil, že mezi spoluvlastníky, kteří ještě dokument v první kroku nepodepsali, jsou právě i spoluvlastníci se zástavním právem; důvodem je, že vyhotovené dokumenty zástavními věřiteli jsou časově limitovány a čas je počítán od data návrhu na vklad do katastru nemovitostí;“

Laburdová Libuše – „jaký vliv by na řešení vadného stavu měla případná exekuce?“

Mgr. Šimonka Radek – „významný, shodný s diskutovanými zástavními právy smluvními;“

Šrůta Rolf – „za sedm let nebylo družstvo schopno vadný stav nemovitostí napravit, přitom řešení je podle mého názoru jednoduché a není nutné měnit stávající vlastnictví na spolu podílové; postačí zrušit stávající Smlouvy o převodu bytové jednotky do osobního vlastnictví a vypracovat nové, opravené; dále prosím o zdůvodnění institutu plné moci v dokumentu;“

Mgr. Šimonka Radek – „bohužel řešení není jednoduché a Vámi nastíněný postup nelze, a to podle aktuálně platné legislativy realizovat; institut plné moci byl využit z důvodu zrychlení řízení, a to s ohledem na počet spoluvlastníků; lhůty počínají běžet po převzetí zpracovaného dokumentu posledním ze spoluvlastníků, družstvo by takto převzalo zpracovaný dokument „najednou“ za všechny spoluvlastníky;“

Šrůta Rolf – „mnou oslovení advokáti, mě podpis dokumentu pro první krok nedoporučili; prosím o informaci, zda soudní cesta řešení vadného stavu je stále v běhu; dále prosím vysvětlit, proč nebyly na stránkách družstva zveřejněny všechny návrhy dokumentů pro nápravu vadného stavu;“

Mgr. Šimonka Radek – „rozumím, mohu znát návrh jejich řešení?; k druhé části otázky odpovídám ano, soudní cesta je stále v běhu;“

Šrůta Rolf – „nemůžete, najít správnou nekonfliktní cestu je úkolem družstva a jejich zástupců, kteří jsou za to placeni; pokud je soudní cesta v běhu, co brání družstvu doplnit soudem požadované dokumenty?;“

Ing. Hnyk Michal – „odpovím ještě na otázku zveřejnění dokumentů, kdy tento postup neodsouhlasilo na svém jednání představenstvo družstva; podle mého názoru není žádný zásadní problém dokumenty zveřejnit, doporučím tedy kolegům zveřejnění dokumentů schválit;“

Mgr. Šimonka Radek – „stavební dokumentace za doby výstavby/kolaudace;“

Zverka Ivan – „stavební dokumentace je bezesporu k dispozici v archívu na Stavebním odboru města Frýdlant;“

Mgr. Šimonka Radek – „rozumím, této možnosti jak získat dokumenty, jsme zatím nevyužili, napravíme; osobně vidím právě problém v konfrontaci těchto dokumentů se skutečností, kterou soud požaduje a kdy v případě nesouladu soudní řízení zastaví;“

Ing. Hnyk Michal – „doplňuji, že zde také existuje obava s poukázáním na „nezákonný“ postupu družstva při převodech bytů do osobního vlastnictví členů, tj. porušení podstaty, kdy vlastníkem jednotky se stává člen družstva, který byl jejím nájemcem; tento závěr jsem obdržel od Ing. Olivové Květy, která více než dvacet let pracuje jako metodička katastru nemovitostí na Českém úřadu zeměměřickém a katastrálním; paní Ing. Olivová Květa mi také potvrdila, že s obdobným případem se v praxi ještě nesetkala;“

Zverka Ivan – „má družstvo zpracované pasporty jednotek podle aktuálního stavu?;“

Červinková Marcela – „ano, jsou k dispozici u mě v kanceláři;“

Zverka Ivan – „bylo by možné zavázat spoluvlastníky se zástavním právem smluvním k podpisu dokumentů pro druhý a třetí krok?;“

Mgr. Šimonka Radek – „v podstatě ano, nicméně projev takového souhlasu nelze vynutit;“

Šrůta Rolf – „znova opakuji, že náprava vadného stavu je jednoduchá;“

Mgr. Šimonka Radek – „omlouvám se, ale není, vazba na číslo popisné a parcelní číslo zastavěného pozemku nemovitosti; změna čísla popisného neřeší změnu právního vztahu k nemovitosti;“

Šrůta Rolf – „jak jsem již uvedl, postačí vložit nové smlouvy;“

Mgr. Šimonka Radek – „omlouvám se, ale nestačí, více nemám, co bych dodal;“

Bufáková Alexandra Mgr. – „prosím zapsat, že družstvo doplní všechny dokumenty, které byly soudem požadovány v co nejkratším možném termínu;“

Kutílek Jiří – „znovu bych se rád zeptal, na důvody, proč nelze realizovat všechny tři popsané kroky „najednou“;“

Mgr. Šimonka Radek – „vysvětlím, v prvním kroku musí být pravomocně proveden vklad a vzniknout podíly, v dalším kroku dochází ke směně podílů, důvodem je tedy odlišný charakter smluv;“

Ing. Hnyk Michal – v 18:30 schůzi ukončil a poděkoval přítomným za účast. Závěrem ještě zrekapituloval závěry jednání, a to: 1) požadavek na zveřejnění všech dokumentů pro mimosoudní nápravu vadného stavu; 2) zveřejnění zápisu z jednání; 3) hledání dalších variantních řešení nápravy vadného stavu.

Ing. Hnyk Michal
zapisovatel