

**Zápis z jednání uživatelů* bytových domů na adrese Bezručova 1144, 1145 a 1146,
Frýdlant, konaného dne 11. 09. 2018 v 17:00 hodin v kanceláři OSBD ve Frýdlantu**

Účast: nebyla zjišťována

Jednání zahájil místopředseda představenstva pan **Ing. Michal Hnyk**, kdy v prvním bodě přivítal přítomné, a to pozvané uživatele a dále pana **Mgr. Šimonku Radka** a paní **Červinkovou Marcelu**. **Ing. Michal Hnyk** dále uvedl, že hlavní náplní dnešního jednání, je diskuze uživatelů bytových domů se zástupci družstva nad zvolenými cestami nápravy vadného stavu.

Mgr. Šimonka Radek – provedl časovou rekapitulaci postupů nápravy vadného stavu s důrazem na významné skutečnosti; stručně okomentoval poslední výzvu Okresního soudu v Liberci (*dále jen soud*) a vysvětlil přítomným jednotlivé body výzvy; závěrem konstatoval, že z citované výzvy soudu lze dovodit záměr soudce, a to ukončení soudního sporu;

Zverka Ivan – v návaznosti na rekapitulaci a konstatování Mgr. Šimonky citoval z dopisu Okresního soudu v Liberci č.j. 53 Nc 1951/2013 ze dne 27.07.2018, že : právní zástupce OSBD dosud soudu nedoložil žádné podklady, které by odůvodňovaly rozpor v číslech popisných, počtu jednotek i podílech na společných částech domu a na pozemku, a že v této části navržený smír dle názoru soudu odporuje právním předpisům z důvodu, jež soud opakovaně vysvětloval; dále citoval výzvu soudu z roku 2014, kdy soud požadoval po Okresním stavebním bytovém družstvu (*dále jen družstvo*) doložení dokumentů souvisejících s dotčenými bytovými domy; po citaci výzvy položil otázku „Byly zástupci družstva doručeny soudu požadované dokumenty?“

Mgr. Šimonka Radek – „Mimo tzv. pasportů bytových jednotek, ano; důvodem pro nedodání pasportů bytových jednotek, byl již dopředu avizovaný postup soudu, kdy tento provede porovnání doloženého stavu se skutečností zjištěnou jím znaleckým posudkem. Za účelem zpracování znaleckého posudku byla družstvem uhrazena záloha ve výši 50 tis. Kč. Soud prozatím neurčil osobu soudního znalce.“

Marcela Červinková – znovu konstatovala, a to shodně se svým vyjádřením na jednání dne 31.01.2018 v restauraci Daniela, že „pasporty“ jednotek jsou k dispozici zde v kanceláři; dále uvedla, že se jedná o pasporty odpovídající aktuálnímu znění prohlášení vlastníka u jednotlivých bytových domů a nikoliv pasportů reflektujících skutečný stav;

Zverka Ivan – „Proč družstvo nezpracovalo nové pasporty bytových jednotek, které by odpovídaly skutečnému stavu?“

Mgr. Šimonka Radek – „Důvodem byla především předpokládaná finanční náročnost 80 – 100tis. Kč a dále skutečnost, že soud požadoval dokumentaci z doby výstavby bytových domů.“

Zverka Ivan – „Omlouvám se, ale finanční důvody jsou neopodstatněné, na fondu oprav bytového domu 1144 (v KN označeném 1145) je dostatek finančních prostředků, které dle mého názoru generují výnosy“

Mgr. Šimonka Radek – „Rozumím, otázka spíše na místopředsedu pana Hnyka. Nicméně zpracování nové dokumentace není řešením, neboť tato bude v rozporu s aktuálním zněním Prohlášení vlastníka. Znovu opakuji, že jakýkoliv zdokumentovaný rozpor mezi Prohlášením vlastníka a skutečností má vliv na velikost jednotlivých spoluvlastnických podílů a je tedy oprávněným důvodem pro zastavení soudního sporu. Družstvem zvolená cesta, tj. předložená smluvní trojka (dále jen dohody), má za cíl nápravu vadného stavu bez zkoumání skutečnosti.“

Ing. Hnyk Michal – zrekapituloval způsob tvorby a čerpání dlouhodobé zálohy (fond oprav), kde konstatoval: „je zřejmé, a to především s ohledem na účetní evidenci, že lze skálopevně říci, že finanční prostředky evidované na fondu oprav vašeho bytového domu, jsou finančními prostředky, které jste uhradili vy, uživatelé tohoto bytového domu!!;“

* uživatelů, kteří k dnešnímu dni nepodepsali smluvní dokumentaci zpracovanou Okresním stavebním bytovým družstvem.

Mach Pavel – „Rád bych věděl, zda zdokumentovaný vadný stav je opravdu v rámci České republiky ojedinělý, zda družstvo tuto skutečnost zjišťovalo?“

Ing. Hnyk Michal – „Ano, osobně jsem konzultoval tento problém s paní Ing. Květou Olivovou z Českého úřadu zeměměřického a katastrálního, která mi skutečnost jedinečnosti potvrdila. Na doplnění uvádím, že družstvo řešilo obdobný problém, avšak v tomto případě se jednalo o menší bytový dům o dvou vchodech s identickým počtem jednotek. S řešením pomáhal družstvu pan JUDr. Vodička Jan. S panem JUDr. Vodičkou Janem, bylo konzultováno i řešení diskutovaného případu.“

Zverka Ivan – „Vím o případu z Jablonce nad Nisou, o kterém jsem hovořil na posledním společném jednání.“

Mgr. Šimonka Radek – „S Jabloneckým katastrálním úřadem, zejména pak s jeho právním oddělením nemám dobré zkušenosti, své úkony zpravidla nikdy nezduvodňují!“ a uvedl příklady.

Zverka Ivan – „Aktuálně mi plnou moc udělilo cca 20 osob, jsou tyto plné moc stále v platnosti?“

Mgr. Šimonka Radek – „Ano.“

Zverka Ivan – „Ptám se z důvodu přijaté odpovědnosti, kterou jsem převzal udělením plné moci od těchto osob.“

Následně probíhala diskuze přítomných nad Prohlášením vlastníka a o smluvních zástavních věřitelích a obtížnosti získání jejich souhlasu se záměrem nápravy formou dohod.

Mach Pavel – „Nebylo by možné, aby družstvo poskytlo, a to alespoň uživatelům, kteří byli dnes pozváni, nějakou formu záruky? Mám na mysli, kdyby náprava dohodami z různých důvodů nedopadla.“

Ing. Hnyk Michal – „Nevím, váš návrh předložím kolegům na nejbližším jednání představenstva a s unesením seznámím uživatele prostřednictvím webových stránek. Výše případné garance, pokud bude tento návrh přijat a vypracována příslušná dokumentace, by měl odpovídat hodnotě užívaných bytových jednotek. Dále musím konstatovat, že představenstvo družstva není nejvyšším orgánem družstva, tím je shromáždění delegátů. Uzná-li to představenstvo za vhodné, bude o návrhu rozhodovat právě shromáždění delegátů, stejná situace bude i v případě, pokud takto bude dovozeno z výkladu stanov družstva.“

Zverka Ivan – „Rád bych se vrátil k mému návrhu z předešlé schůze, a to sepsání smluvních závazků s uživateli, kterých se týká omezení vlastnických práv formou zástavního práva smluvního. Mám na mysli, aby se tito uživatelé písemně zavázali k podpisu dohod. Mám zato, že by tento akt mohl některým uživatelům významně pomoci.“

Mgr. Šimonka Radek – „Rozumím, dokumenty připravím. Nicméně nad vši pochybnosti uvádím, že tito uživatelé se již vyslovili k dohodám kladně, tj. stvrdili je svým podpisem.“

Ing. Hnyk Michal – „Závěrem bych se rád přítomných zeptal, zda souhlasí se zachováním stávajícího postupu nápravy vadného stavu, tj. paralelní řešení, tzv. soudní cesta i cesta dohod?“

Všichni přítomní souhlasili!

Ing. Hnyk Michal – Poděkoval přítomným za účast a konstruktivní a cennou diskuzi. Uvedl, že kolegy se závěry dnešního jednání podrobně seznámí. Konstatoval také, že existuje další možný způsob nápravy, který je v představenstvu družstva diskutován, a to umožnit pozastavené převody jednotek do vlastnictví členů a podpořit tak vznik Společenství vlastníků jednotek s právní subjektivitou. Existuje totiž předpoklad, že případná jednání statutárních orgánů těchto společenství bez účasti družstva budou v otázce nápravy vadného stavu přímočařejší a konstruktivnější.

V 19:15 pan Hnyk schůzi ukončil.

OKRESNÍ STAVEBNÍ BYTOVÉ DRUŽSTVO



Kamenická 1213
460 06 LIBEREC 6
tel.: 485 130 366

IČO: 00224138, DIČ: CZ00224138

Ing. Hnyk Michal
zapisovatel