

V Brně dne 20.1.2015

Všem členům bytového družstva  
Provazníkova 52,54,56

## **Stanovisko a návrh představenstva k řešení situace s bytem č. 54/2**

Vážení členové družstva,

všichni si jistě pamatujete, jak jsme v druhé polovině loňského roku projednávali záležitosti kolem sporné renovace a nájmu bytu 54/2. Celá věc skončila tím, že nájemce – paní Šreiberová ukončila nájem ke dni 30.11.2014 a od té doby je byt neobývaný. Musíme se tedy vážně zabývat otázkou, jak vzniklou situaci vyřešit a jak tento byt opět obsadit a využívat k bydlení.

V první řadě chceme zdůraznit, že je na nás – všech členech družstva – jaké řešení zvolíme. Každý člen má právo se k tomu vyjadřovat a podílet se na rozhodování. Konečné rozhodnutí pak může udělat vždy jediné členská schůze jako nejvyšší orgán družstva svým usnesením, které bude řádně projednáno a odhlasováno. Proto svoláváme na začátek února první schůzi k tomuto tématu.

My, členové nového představenstva, jsme se tím začali zabývat už dříve, prakticky hned od svého zvolení. Diskutovali jsme o různých variantách a zvažovali možné dopady z pohledu právního, ekonomického i praktického. Na schůzi představenstva 12.1.2015 za přítomnosti zástupců kontrolní komise jsme si potom ujasnili a odsouhlasili následující stanovisko, které vám předkládáme ke zvážení jako návrh pro připravovanou schůzi.

Představenstvo navrhuje členům, aby byl byt č. 54/2 přidělen novému členovi našeho bytového družstva, který bude vybrán z potenciálních zájemců a přijat do družstva členskou schůzí a který družstvu zaplatí členský vklad ve výši odpovídající tržní ceně obdobných bytů nabízených v současné době na realitním trhu.

Jedná se tedy o určitou formu „prodeje“ tohoto bytu.

### **Proč tento návrh?**

Při zvažování vhodného řešení jsme vycházeli z několika základních předpokladů a cílů, které jsme chtěli splnit.

1. Vyhovět ustanovení zákona a našich stanov, které říkají, že účelem a hlavní činností bytového družstva musí být především „zajišťování bytových potřeb svých členů“.
2. Získat z bytu pro družstvo pokud možno maximální finanční prospěch.
3. Vyřešit situaci tak, aby tento byt nebyl do budoucna problémem, zdrojem sporů a zátěží pro vedení družstva i ostatní členy.

Navrhovaná varianta podle nás výše uvedené cíle splňuje. Zároveň je takový postup právně i účetně poměrně jednoduchý a plně v souladu s našimi stanovami a zákonem. Pokud bychom celou transakci úspěšně zvládli, vyplynou z toho pro družstvo a jeho členy především tyto výhody:

1. Dojde ke sjednocení právního stavu v našem domě. Všechny byty budou družstevní – tzn. v užívání členů družstva na základě nájemní smlouvy vyplývající z členství v družstvu a z vlastnictví družstevního podílu.

2. Z „prodeje“ bytu tímto způsobem nebude muset družstvo odvést daň z příjmu.
3. Družstvo získá velkou částku, kterou bude možné v budoucnu použít na další investice do modernizace našeho domu. Díky tomu bude možné uvažovat také o snížení záloh placených měsíčně do fondu oprav.
4. Stávajícím členům družstva bude vyplacena zpět částka, kterou se původně podíleli při privatizaci domu na úhradě části kupní ceny za tento byt.

Abyste se mohli objektivně rozhodovat o tomto návrhu, musíme vás ale upozornit na určitá úskalí a nevýhody, které tato varianta přináší.

1. Může být komplikované dohodnout se a stanovit optimální nabídkovou cenu a další konkrétní podmínky a způsob výběru zájemců o členství.
2. Cena družstevních bytů je na trhu zpravidla o něco nižší než bytů v osobním vlastnictví. S tím musíme při stanovování ceny počítat.
3. V tomto případě nelze byt použít jako zástavu k hypotečnímu úvěru, což jistě omezuje okruh potenciálních zájemců.
4. Se získanými penězi nebude pro družstvo úplně jednoduché disponovat. Existují zde určitá rizika, která musíme brát v úvahu. Podrobněji to můžeme objasnit na schůzi.

### **Proč ne pronájem?**

Druhou možností řešení je byt nadále, jako tomu bylo dosud, pronajímat nečlenům družstva a mít tak do družstva příjem z pronájmu. Jistě víte, že pro mnoho majitelů bytů je pronájem výhodný způsob, jak získávat slušné peníze.

Na druhou stranu, pronajímat byt s sebou nese také dost starostí a práce. A v našem případě, kdy o tomto bytě musíme rozhodovat kolektivně, je značně problematické a neefektivní tyto věci řešit. Například stanovovat výši nájemného, vybírat stále nové nájemce, financovat a realizovat opravy a údržbu bytu, řešit důsledky případného porušování nájemní smlouvy atd. Navíc je tu řada dalších negativních faktorů, a to především:

1. V současné době je na trhu poměrně velké množství bytů k pronájmu. Podle našeho názoru není tento byt bez dalších investic příliš konkurenceschopný a k pronájmu vhodný.
2. Náklady na provoz bytu jsou poměrně vysoké, což snižuje potenciál zisku.
3. Příjem z pronájmu musí družstvo danit sazbou 19%, což opět snižuje reálný zisk.

Po zvážení všech pro a proti jsme proto dospěli k názoru, že tuto variantu nedoporučíme.

### **Jaký je skutečný stav bytu?**

Poté, co jsme od původního představenstva získali klíče, provedli jsme prohlídku bytu a jeho formální přijetí do naší dispozice. Nejdůležitější pro nás bylo zjištění skutečného stavu bytu pro další rozhodování a rozptýlení nejasností kolem provedené renovace. Abyste si i vy mohli udělat jasnější představu o tom, jak byt ve skutečnosti vypadá, přikládáme vám také zápis z naší prohlídky. Kdo by měl zájem, může se s námi dohodnout i na osobní návštěvě v bytě.

## **Shrnutí**

Úkolem pro nadcházející schůzi bude tedy nejprve projednat náš návrh. Teprve v případě, že by tato varianta byla přijatelná pro většinu členů a odhlasována, můžeme si dohodnout a odsouhlasit další konkrétní kroky, které by bylo potřeba udělat. Jedná se hlavně o zajištění právních služeb, vypracování nezávislého odhadu tržní ceny autorizovaným odhadcem atd.

Z našeho pohledu jde o velmi důležité rozhodování, které má velký vliv na hospodaření našeho družstva a na jeho směřování v budoucnu. Prosíme proto, přijďte na schůzi a přispějte svou účastí a svými názory k řešení této záležitosti.

Za představenstvo BD,

Marek Vičar v.r.

Dana Juklíčková v.r.

Libuše Hartelová v.r.