

Zápis z členské schůze Bytového družstva NOVÁ CIHLÁŘKA, družstvo

(se sídlem: Jarní 1584, 253 01 Hostivice, IČO: 26157012, zapsané v obchodním rejstříku, vedeném Městským soudem v Praze, oddíl Dr, vložka 4773)

konané dne **3.3.2022 od 18:00 hod.** v prostoru místnosti areálu hasičské zbrojnice na adrese Cihlářská 191, Hostivice (dále jen „Město“) a svolané představenstvem družstva.

Přítomni: dle prezenční listiny s podpisy přítomných členů Bytového družstva Nová Cihlářka – viz příloha č. 1 tohoto zápisu a hosté

Program schůze:

- zahájení, prezenze,
- volba orgánů schůze,
- projednání majetkového vypořádání Města Hostivice s Bytovým družstvem Nová Cihlářka, družstvo – návrhy na usnesení (varianty)
- různé
- diskuse.

1. ZAHÁJENÍ, PREZENZE

Schůzi Bytového družstva Nová Cihlářka (dále jen “Družstvo”) zahájila v 18:10 paní MDDr. Markéta Libánská, místopředsedkyně Družstva, která představila pozvané osoby: paní Ing. arch. Kláru Čáповou, starostku Města, paní Ing. Ivanu Staňkovou, vedoucí majetkového odboru Města, a paní JUDr. Pavlu Příkopovou ze společnosti Consultum, spol. s r.o., která Družstvo zastupuje při jednání s Městem. Dále poděkovala hasičům, že se může schůze konat v místní hasičské zbrojnici. Poté předala slovo panu Vladimíru Johnovi ze správy Družstva, doma a.s.

Pan John ukončil prezenci a sečetl podpisy a plné moci přítomných družstevníků. Konstatoval, že schůze **je usnášeníschopná 27 platnými hlasy(100%)**.

2. VOLBA ORGÁNŮ SCHŮZE

Byl podán návrh na předsedajícího schůze, pana Vladimíra Johna. Jiný návrh na předsedajícího schůze nebyl podán.

Návrh usnesení: „Členská schůze schvaluje, aby předsedajícím schůze byl zvolen pan Vladimír John“.

Výsledek hlasování: počtem 27 hlasů pro, 0 hlasů zdržel se a 0 hlasů proti **toto usnesení bylo přijato.**

Předsedající schůze navrhl, aby se na této schůzi hlasovalo zvednutím ruky v pořadí – *kdo je proti, kdo se zdržel, a odečtem se zjistí, kdo je pro.*

Návrh usnesení: „Na členské schůzi se bude hlasovat aklamací, tj. zvednutím ruky v pořadí *kdo je proti, kdo se zdržel, a odpočtem bude zjištěno, kdo je pro.*“

Výsledek hlasování: počtem 27 hlasů pro, 0 hlasů zdržel se a 0 hlasů proti **toto usnesení bylo přijato.**

Zapisovatelem schůze byl navržen pan Petr Smetana. Nikdo jiný nebyl navržen.

Návrh usnesení: „Zapisovatelem schůze bude pan Petr Smetana“.

Výsledek hlasování: počtem 0 hlasů proti, 0 hlasů zdržel se a 27 hlasů pro, tento návrh usnesení byl přijat.

3. PROJEDNÁNÍ MAJETKOVÉHO VYPOŘÁDÁNÍ MĚSTA HOSTIVICE S BYTOVÝM DRUŽSTVEM NOVÁ CIHLÁŘKA, DRUŽSTVO – NÁVRHY NA USNESENÍ (VARIANTY)

Pan John předal slovo paní předsedkyni Družstva, Petře Kubeškové (dříve Kohoutové), která požádala paní JUDr. Pavlu Příkopovou o uvedení do problematiky:

Paní JUDr. Příkopová jednala s Městem o majetkovém uspořádání s paní Ing. Staňkovou, a účastnila se i osobní schůzky s některými družstevníky.

JUDr. Příkopová shrnula situaci:

- Město Hostivice chce převést svůj spoluvlastnický podíl na Družstvo za 1 Kč s tím, že sice nepodmiňuje, ale žádá o převod části pozemku Družstva Městu za 1 Kč (pozn. jde o pozemek 510/262 v k.ú. Hostivice)
- Někteří členové Družstva měli obavu, že hasičárna bude stínit, zasahovat do práv družstevníků – proto jsme se již dříve sešli, abychom možná řešení projednali.
- Návrh Města na převod pozemku a převedení spoluvlastnického podílu na domě je vstřícný. Ze schůzek vzešly varianty možných řešení, které byly popsány v příloze pozvánky na tuto schůzi.
- Paní JUDr. Příkopová přišla s návrhem, že by Družstvo mohlo požádat Město o převod přímo na členy/fyzické osoby za 1 Kč, nikoliv na Družstvo, aby nebylo nutné ze strany Družstva platit 19 % daň z příjmů.
- Odlišným názorem některých družstevníků bylo, že by v případě převodu pozemku došlo k převodu pouze zastavěné části pod hasičárnou na Město s tím, že by došlo ke zřízení věcných břemen.
- Byl přednesen návrh k odsouhlasení členskou schůzí (pokud by uvedená varianta byla ze strany Města možná) obsahující převod podílu Města na domě přímo na fyzické osoby – družstevníky za 1 Kč a převod části pozemku Družstva Městu za 1 Kč.

Paní JUDr. Příkopová vyzvala přítomné, aby projevíli své dotazy či názor.

Paní starostka přikývla, že návrh Družstva na převod přímo na fyzické osoby by mohl být projednatelný a schůdný v zastupitelstvu Města.

Paní JUDr. Příkopová dále uvedla podrobnější informace o převodu/projednávané variantě v návaznosti na vznesené dotazy:

- Pevod by se mohl uskutečnit jednou smlouvou (na každého člena družstva/ nájemce bytu) z Města a Družstva přímo na družstevníky.
- Společnost Consultum, spol. s r.o. je schopna připravit všechny potřebné smlouvy, prohlášení a zaměření jednotek bez zatěžování Města.
- K nakládání s družstevním pozemkem je třeba souhlas všech členů Družstva.
- Další varianty s převodem jen části pozemků by muselo Město znovu projednat s nejistým výsledkem.
- Pozemek okolo domu je ve vlastnictví Družstva. Z něj má být vyčleněn pozemek, o který má zájem Město (par. č. 510/262 v k.ú. Hostivice).

- Zbýlý pozemek by mohl být ve vlastnictví následného SVJ, ale běžně je podíl na pozemku podle Prohlášení nemovité věci společnou částí domu, na které má podíl každý vlastník podle spoluvlastnického podílu.
- Předzahrádky je možno řešit následně několika způsoby (buď jsou společnou částí, tak by byly ve vlastnictví všech členů podle spoluvlastnického podílu, nebo jsou společnou částí a byly ve vlastnictví všech členů podle spoluvlastnického podílu a zároveň ve výhradním užívání příslušného vlastníka bytu nebo jsou ve vlastnictví SVJ).

K dotazům různých členů shromáždění zazněly následující odhady:

- Pokud bychom současnou velikost pozemku Družstva okolo domu teoreticky rozdělili rovným dílem mezi všechny družstevníky, na každého by připadlo přibližně $1825 \text{ m}^2 / 27 = 67 \text{ m}^2$. Takový odhad je ale pouze teoretický a zavádějící. Při přechodu na SVJ by byl každý vlastníkem pouze podílu na všech společných částech, nikoliv vlastníkem konkrétní části. Vlastnictví podílu pak opravňuje využívat všechny společné části vyjma společných částí určených do výhradního užívání některého z majitelů (např. předzahrádky).
- Pokud by se podíl Města ($\frac{1}{2}$ domu) převáděl z Města na Družstvo a ne na družstevníky, Družstvo by muselo zaplatit 19 % daň z příjmu vypočítanou z tržní ceny získané části domu. Například pokud by všechny byty byly rovnocenné a každý měl tržní cenu 4.000.000 Kč, daň by byla $4.000.000 / 2 * 0,19 = 380.000 \text{ Kč}$ na každý byt.

Pan Kratochvíl, uvedl, že nastala chvíle majetkové vztahy vypořádat a převést podíl Města na domu přímo jednotlivým majitelům.

Pan Purn vznesl dotaz na to, jaká jsou rizika spojená s převodem za diskutovaných podmínek.

Paní JUDr. Příkopová vysvětlila:

- Družstev zřízených v České republice podobným způsobem bylo velmi mnoho. Města schvalovala po zřízení družstev různá usnesení (např. darování, převod za 1 Kč, prodej za tržní hodnotu) ohledně převodu podílu Města po uplynutí vázací doby, obvykle po 20 letech.
- Dříve byla daň darovací 4 %, nikdo to neřešil. Došlo ke změně zákonů a daň z příjmů pro právnické osoby je nyní 19 %. Byla umožněna zkrácená vázací doba, hledaly se postupy, jak snížit daňovou zátěž, na kterou se naráželo.
- Pokud dané město bylo členem družstva, nebyl problém s daňovými otázkami, neboť vlastník převádí přímo svému členovi. Když město není členem družstva, objevily se názory, že by daňová povinnost měla vzniknout. Zatím finanční úřady tolerují nevyměření daně v tomto případě.
- Dlouho se čekalo na stanoviska ministerstev, zda bude daň odpuštěna.
- V roce 2021 bylo vydáno společné stanovisko Ministerstva pro místní rozvoj, Ministerstva spravedlnosti a Ministerstva financí: doporučený postup: aby města přihlédla k příslibům a očekáváním z doby, kdy byla družstva založena. Zároveň bude podán návrh na změnu zákona o dani z příjmů, kde bude daň z příjmů v tomto případě odpuštěna.
- Novela zatím nebyla schválena; je možné využít institut posečkání daně. Finanční úřady zatím situaci tolerují a daň nevyměřují.
- Navržený postup by tedy vypadal takto: Družstvo učiní rozhodnutí, zastupitelstvo Města ho schválí, zpracuje se prohlášení nemovité věci (dům se rozdělí na jednotky), popíší se jednotlivé části, vloží se do katastru, pak se založí SVJ, následně se převedou jednotlivé byty na členy Družstva. Na nikoho jiného byty převést nelze, pouze na členy Družstva/nájemce. Po převedení všech bytů bytového Družstva se Družstvo zlikviduje, aby na jednom domě nebyly dvě právnické osoby.

Další dotazy nezazněly, a proto bylo hlasováno o návrhu usnesení:

Návrh usnesení: „Členská schůze schvaluje převod spoluvlastnického podílu z Města na členy Družstva/nájemníky za 1 Kč, a zároveň schvaluje prodej pozemku par. č. 510/262 v k.ú. Hostivice Městu za 1 Kč.“

Výsledek hlasování: počtem 0 hlasů proti, 0 hlasů zdržel se a 27 hlasů pro, tento návrh usnesení byl přijat.

Paní starostka uvedla, že na zastupitelstvu Města může být nový návrh projednán 21.3.2022.

Ohledně obstarání převodu spoluvlastnického podílu a služeb s tím spojených byla navržena firma Consultum dle cenové nabídky zaslané Družstvu v hodnotě cca 120.000 Kč bez poplatků na rejstřík a kolků (pozn. celková cenová nabídka včetně založení SVJ a věcí s tím spojených je na 135.000 Kč bez poplatků a kolků).

Návrh usnesení: „Členská schůze souhlasí, že převod spoluvlastnického podílu Města a služby s tím související zajistí firma Consultum, spol. s r.o., již je paní JUDr. Příkopová jednatelem, dle cenové nabídky zaslané Družstvu.“

Výsledek hlasování: počtem 0 hlasů proti, 0 hlasů zdržel se a 27 hlasů pro, tento návrh usnesení byl přijat.

Paní JUDr. Příkopová uvedla, jaký bude následující postup:

- Po schválení postupu radou a zastupitelstvem Města dojde k oddělení pozemku dle geometrického plánu
- Po zaměření jednotek se připraví prohlášení.
- Prohlášení se dává na katastr, kde je ochranná 20denní lhůta, kdy se nesmí nic dělat. Poté se vklad zapíše.
- Následně se založí Společenství vlastníků s jediným vlastníkem – Město a Družstvo.
- Připraví se pro všechny smlouvy, podepíše je Město s Družstvem a nabyvateli, a vloží do katastru. Opět 20 dnů ochranná lhůta.
- Do konce roku by měl být převod celý dokončen.


4. RŮZNÉ

K tomuto bodu žádné téma nezaznělo.

5. DISKUSE

K bodu ad 3) proběhla diskuse (viz bod 3).

Pan John poděkoval všem za účast na schůzi, a schůzi ukončil v 19:10.



zápis zapsal

za Družstvo