

Od: Tomas Urbasek, predseda KK
Komu: Josef Hajek, predseda predstavenstva, Lenka Dvorakova, mistopredsedyne predstavenstva, Michaela Kaluzova, člen predstavenstva
Cc: Jana Hanzalova, Pavel Sedlak, clenove KK
Datum: 17.11.2009

Vec: Zprava k navrhu smluv s komercemi a garazisty

Principialne by se vsak mely komplexne resit jejich vtahy k cele budove - nejen sluzby, ale i havarie, prispevky do fondu oprav, jak s technickou dokumentaci, dodrzovani domovniho radu, poradku, pristup do prostor.....proste chod celeho domu.

Pravidla pro prispivani na naklady a spravu jsou dana v cl. VIII. a IX. prohlaseeni vlastnika domu, ktere je ulozeno v katastru nemovitosti a melo by byt i ve spisech druzstva, a kterym se VSICHNI spoluvlastnici MUSI ridit. Posilam v priloze kopii casti z katastru nemovitosti.

Dle cl. IX odst 1 prohlaseeni, je spravcem MiTTaG, nyini tedy Ing. Hromadkova. Ten zajistuje spravu pro vsechny spoluvlastniky domu. Spoluvlastniku domu je celkem 11 (mesto+Cihelna = 1 vlastnik, ktery ma spolecny podil na 104 bytech, 40 garazniku = 1 vlastnik, ktery ma spolecny podil na jedne nebytove jednotce - garazi, a 9 vlastniku komerci - je 9 komercnich prostoru, kazdy s jinym vlastnikem popr. spoluvlastniky). Prikladam obrazek.

Spravu vykonava spravce na zaklade Smlouvy o sprave domu (viz. cl. IX. odst. 2 prohlaseeni). Logicky by Spravce mel uzavrit smlouvu se vsemi vlasniky, pro které spravu vykonava, ne jen s jednim (Druzstvem). Ing. Hromadkova by tedy mela uzavrit Smlouvu o sprave nemovitosti se vsemi 11 vlastniky. Smlouva s Drztvem kryje 104 bytu, je třeba douzavrit 9 smluv s vlastniky komerci a 1 smlouvu se zastupcem spoluvlastniku garazi. Smlouvy se vsemi vlastniky mají byt totozne - neni mozne s kazdym spoluvlastnikem uzavirat jinou, nebot nemovitost je jen jedna a její sprava je tedy taky jedna.

To, ze smlouvy s dodavateli energii atd. jsou psane na Druzstvo a Druzstvo spravuje penezni prostredky je technicka zalezitost finacovani, logicky vplyvajici z jeho nejvetsiho podilu (spolu s mestem). Druzstvo spravuje ty penize pro sebe, jako majoritniho vlastnika (s mestem) a pro ostatni spoluvlastniky.

Je to stejne jako kdyz je spravce pro spolecenstvi vlastniku jednotek, kdy je bezne, ze spolecenstvi vlastniku jednotek ma svuj bankovni ucet a smlouvy o dodavkach energii jsou na spolecenstvi a spravce zajistuje spravu domu na zaklade Smlouvy o sprave nemovitosti. Zde je ucet a smlouvy misto na spolecenstvi vlastniku jednotek uzavren na Druzstvo, postaveni Ing. Hromadkove je totozne – ona spravuje dům pro spolecenstvi vlastniku jednotek.

Druzstvo nema zivnosti na poskytovani sluzeb, spravu a udrzbu nemovitosti a proto je nemuze poskytovat a tedy ani smlouvy na jejich poskytovani uzavirat. Viz. zivnostensky zakon, kde jsou tyto volne zivnosti, pricemz ani jednu nema druzstvo zapsanou v OR:

Příloha č. 4 k zákonu č. 455/1991 Sb., Živnost volná (K § 25 odst. 2)

58. Realitní činnost, správa a údržba nemovitostí

70. Služby v oblasti administrativní správy a služby organizačně hospodářské povahy

Na zaklade vyse uvedeneho je muj doporučený postup nasledující:

- 1) Představenstvo zvažuje, zda současná Smlouva o správě nemovitosti s Ing. Hromadkovou je vyhovující. Pro informaci přikládám vzor Smlouvy o správě nemovitosti.
- 2) Pokud ano, pověřím Ing. Hromadkovou k přípravě totožného znění Smlouvy o správě nemovitosti pro 9 komercí a 1 garáž a přejde se k bodu 4)
- 3) Pokud ne, navrhnou představenstvo novou smlouvu, a zahájí proces uzavření nové smlouvy o správě s Ing. Hromadkovou a po jejím uzavření postupuje dle bodu 2)
- 4) Ing. Hromadková předloží představenstvu družstva k formální kontrole připravených 9 smluv pro komerce a 1 pro garáž
- 5) Poté Ing. Hromadková uzavře Smlouvy o správě nemovitosti s 9 komercemi a 1 garáží

Ing. Hromadková jako správce nemovitosti je povinna dle čl. IX odst 7 odřazka šesta prohlásit vlastníka vest potřebnou dokumentaci k domu, jeho provozu a správě. Smlouvy o správě jsou takovouto potřebnou dokumentací, jinak ji nebude efektivně vykonávat. Je tedy primárně na ní, aby současný stav bez písemných smluv odstranila. Družstvo je pouze jedním z vlastníků jednotek, byť majoritním (s městem), nikoliv správcem domu. Je v zájmu všech, nejen Družstva, ale i Správce a ostatních vlastníků jednotek v domě, aby byly písemně smlouvy o správě uzavřeny se všemi vlastníky jednotek.

Záver

Předseda KK zadá představenstvo o projednání této zprávy a podání výsledku na dalším jednání představenstva a KK v prosinci 2009.