**Náprava evidence a financování G,GS. Zrušení nájemních smluv na G,GS – náprava chybné konstrukce financování stavby**

Příklad

Cena domu : 30.000.000,- Kč

Zaplaceno dodavatelům: 30.000.000,- Kč

**SMZ** uhradilo dotací SFRB: 4.500.000,- Kč = **15%**

**BD uhradilo vklady 26 členů: 25.500.000,-Kč = 85%**



**Všech 26 členů BD zaplatilo za jejich podíl na domě 25.500.000,- Kč** svými **základními členskými vklady, dalšími členskými vklady a další majetkovou účastí**, **což je jejich družstevní podíl**.

**Těch 26 členů zaplatilo za celý dům, tedy i za garáže a garážové stání, stejně jako třeba například za sklepy.**

SMZ se rozhodlo, že vyjme část domu a pronajme ho nájemcům garáží a garážového stání (dále jen G, GS) na dvacet let.



**Platby, z dopředu vybraného nájemného, nebyly použity na úhradu dodavatelům za stavbu domu (v té době už měli zaplaceno). Tyto platby byly spotřebovány.** Aprotože se jednalo o nájemné, na které se již vztahovala „výhodná“ Dohoda podílových spoluvlastníků se společnou věcí, **SMZ si okamžitě převedlo na svůj účet 51%** z tohoto nájmu (**3.463.920,-Kč)** a BD zůstalo 49%.

Přestože **vklad SMZ činil pouze 15%** a vklad BD 85% !



Všech 26 členů stále spoluvlastní celý dům, který z 85% zaplatili.

V nájemní smlouvě je však ustanovení o tom, že **po dvaceti letech se G, GS prodá jejich nájemcům za 1.000,-Kč.** Celá nájemní smlouva je pouhý trik, který vymyslelo SMZ. Jedná se o **skrytou formu kupní smlouvy**. Sice je to nájemní smlouva, ale touto smlouvou přijdou ostatní družstevníci o svůj majetek.

Po dvaceti letech **bude vlastnit 8 členů G, GS**.



A všech 26 členů pak společně dále 49% toho co zbude.



**Ze dne na den přijde 18 členů BD o svůj majetek v hodnotě miliónu korun** a **8 členů tento majetek získá za 8.000,- Kč!**

Předplacené **nájemné totiž** bylo použito takto: **A)** **Získalo jej z 51% SMZ**

**B)** **Sloužilo na provoz a bylo spotřebováno.** Částečně **opět** **i na platby SMZ! V letech 2003 a 2004 tak navíc zbytečně z účtů BD odešlo 460.896,18 Kč!**

**Takto podvedlo a okradlo SMZ členy družstva ve věci G, GS.**

To ale není všechno.

USNESENI Rady města Zlína 16. Schůze 18.8.2003 Usnesení Rada města Zlína 523/16R/2003 schvaluje

1. **pronájem garáží** v bytových domech Podlesí V. č.p. 5411, 5410, 5409, 5408, 5407, 5406 na Jižních Svazích ve Zlíně budoucím nájemcům dle přílohy č. 1 na dobu 20 let od kolaudace za částku **91.290,- Kč**
2. **pronájem automobilových stání** v bytových domech Podlesí V. č.p. 5411, 5410, 5409, 5408, 5407, 5406 na Jižních Svazích ve Zlíně budoucím nájemcům dle přílohy č. 1 na dobu 20 let od kolaudace za částku **60.690,- Kč**

souhlasí

**s odprodejem garáží a automobilových stání** v bytových domech Podlesí V. č.p. 5411, 5410, 5409, 5408 5407, 5406 na Jižních Svazích ve Zlíně budoucím nájemcům dle přílohy č. 1 po uplynutí nájemní doby, tj. po 20 letech od kolaudace **za cenu 510,- Kč**

doporučuje

Zastupitelstvu města Zlína ke schválení

Nájemci G ale dopředu zaplatili **ne 91.290,-Kč** jak bylo schváleno zastupitelstvem, **ale 179.000,-Kč** !

Nájemci GS ale dopředu zaplatili ne **60.690,-Kč** jak bylo schváleno zastupitelstvem, ale **119.000,-Kč** !

SMZ stanovuje nájemné vždy za oba spoluvlastníky domů společně.

**Takže i tito budoucí majitelé G, GS byli podvedeni a okradeni! Navíc byla stanovena jednotná cena, ale plochy G i GS jsou rozdílné!**

**ŘEŠENÍ**

**A) Všechny uhrazené platby dopředu vybraného nájemného se vrátí nájemcům G.G**

**SMZ vrátí celkem 3.463.920,-Kč**

**BD vrátí celkem 3.328.080,-Kč**

**B) Zruší se všechny smlouvy na G,GS**

**C) G,GS se pronajmou stávajícím nájemcům formou dodatku k jejich stávající nájemní smlouvě. G,GS se tak stanou součástí jejich nájemní smlouvy podobně, jako například sklepy. Nájem bude stanoven ve stejné výši jako u sklepů, tedy 4,-Kč za 1m2. Nájem v této výši uhradí jednotliví nájemníci BD i za celou dobu dosavadního nájmu (včetně předcházejících nájemníků).**

**D) Nájemci G,GS uhradí BD jako jejich podíl na stavbě G,GS „Další členský vklad G,GS“ (dále jen DČV G,GS) ve výši stanovené představenstvem BD. Cena DČV G,GS bude stanovena jako součin užívané podlahové plochy G,GS a určené pořizovací nákladové ceny 1 m2.**

**Předběžně je navržena cena za 1m2 G 7.681,-Kč**

**Předběžně je navržena cena za 1m2 GS 6.500,-Kč**

**Doposud byla skrytá cena za 1m2 cca 6.151,- Kč za G a 8.880,-Kč za GS, což postrádá jakoukoliv logiku. Nájemci GS byli nepřiměřeně znevýhodněni.**

**Tento DČV G,GS bude součástí družstevního podílu příslušného člena družstva. G,GS nebudou smět užívat členové BD, kteří nejsou bydlícími členy resp. ti, kteří nemají nájemní smlouvu na byt v domech.**

**E) Všem členům BD (paradoxně i těm co mají G,GS) bude vrácen přeplatek jejich Dalšího členského vkladu, jelikož nájemníci G,GS uhradí DČV G,GS jako podíl na pořizovací ceně domů a sníží se tak podíl všech členů BD na zbytku pořizovací ceny domů.**

**EKONOMICKÉ DOPADY**

**1. SMZ v souladu s péčí řádného hospodáře vrátí neoprávněně získané finanční prostředky a napraví tak stav, který SMZ jako ovládající osoba BD samo zavinilo a to včetně úroků ve výši sazby odpovídající půjčkám SMZ BD v roce 2003.**

**2. SMZ nebude mít nárok na peníze z titulu DČV G,GS, ale ten bude v celkové bilanci a v souvislosti se smlouvou o sdružení v majetku spoluvlastníků bytových domů v poměru 49% BD a 51% SMZ. Bude nutné s tím počítat při výpočtu poměru skutečně vložených finančních vkladů do výstavby domů a následně při narovnání majetkových poměrů mezi BD a SMZ. Vzhledem k tomu, že se nezmění bilance pasiv a aktiv BD, bude ve výše uvedeném smyslu dopad nulový.**

**3. Hlavní finanční transakce po vrácení finančních prostředků SMZ budou provedeny formou zápočtů mezi BD a členy BD, kteří budou vkládat DČV G,GS.**

**4. Protože se v bilanci pasiv BD na jedné straně sníží částka za DČV všech jednotlivých členů BD a zároveň přibude nový DČV G,GS a zároveň se nemění pořizovací ceny domů, celková bilance aktiv i pasiv BD se také nemění.**

**Odpovídajícím způsobem se však zpřehlední podíl všech členů na pořizovací hodnotě domů.**

**5. Nájemné z G,GS tak bude sloužit k pokrytí nákladů při správě domů ve spoluvlastnictví BD a SMZ.**

**6. Všem členům BD se vrátí část z jejich uhrazeného DČV v celkové výši 6.792.000,- Kč. Což zatíží BD částkou ve výši 3.328.080,-Kč. Při současném stavu běžného účtu BD cca.7.000.000,- Kč je udržitelné.**

**Předběžně je částka k vrácení všem členům BD stanovena na 625 Kč za 1 m2 podlahové plochy.**

**Tabulka jednotlivých částek nájemného, které je třeba uhradit za předcházející období, částky DČV G,GS včetně vratek je přílohou tohoto dokumentu.**

**PRÁVNÍ DOPADY**

**Právní jistota se současným nájemcům G,GS zlepší.**

**Stávající smlouvy nemůžou zaručit, že jim budou skutečně G,GS po dvaceti letech prodány, i proto, že jsou tyto smlouvy nedokonalé, odporují dobrým mravů i stanovám BD a problém s vymezením jednotek v domě je stejný, jako v případě připojení G,GS k nájemním smlouvám na byt. Nemluvě o krátké době přihlášení nároku.**

**Je třeba upozornit, že právo na odkoupení G,GS je zakotveno v odst.V bod 6).**

**Právo odkoupit G,GS za 1.000,- Kč je možné pouze v případě ukončení činnosti BD!**

**Stejné právo odkoupit G,GS, ovšem již bez stanovení kupní ceny, je možno uplatnit po skončení doby pronájmu. Toto právo je třeba uplatnit ve lhůtě 30 dnů, jinak toto právo zaniká a nájemní smlouva samozřejmě končí v roce 2023.**

**Další problém je, že v případě předčasného ukončení nájmu, se vrací pouze nespotřebované nájemné.**

**Dále je tu otázka dědění. Stávající způsob umožní dědit a nakládat opět pouze s částkou nespotřebovaného nájemného!**

**V neposlední řadě pochybuji, že by členská schůze, do jejíž pravomoci prodej majetku náleží, schválila prodej majetku v řádech miliónů za 48.000,-Kč. Stávající smlouvy členská schůze ani představenstvo neschválili!**

**Připojení G,GS k nájemní smlouvě tyto nedostatky z velké části napraví.**

**Dosavadní nájemci G,GS získají rovné právní postavení se všemi ostatními členy BD.**

**Jejich majetek odpovídající družstevnímu podílu ve formě dalšího členského vkladu G,GS se tak dostane po právní straně na úroveň ostatních členů BD.**

**Zvýší se tak jejich družstevní podíl, který spadá jak do dědictví, tak v případě vyloučení i do vypořádacího podílu!**

**Vlastnictví všech členů BD k celému domu zůstane zachováno.**

**Představenstvo schválilo uvedený postup nápravy svým usnesením dne 27.10.2016 a dne 27.6.2017.**