

Podklady k bodům programu a návrhy usnesení členské schůze 11.11.2025

Bod 2.

Zpráva představenstva o jeho činnosti a situaci v družstvu

Činnost představenstva v uplynulém období lze rozdělit jednak na i) provozní problematiku a dále pak na ii) vytvoření podmínek pro převod bytů a nebytových prostor do osobního vlastnictví.

i) provozní agenda družstva:

1/ Vedením účetnictví družstva byla v období roku 2024 pověřena společnost Petráš Rezek účetní kancelář s.r.o. Představenstvo hodnotí spolupráci jako průměrnou, naše představy o kvalitě a rozsahu poskytovaných služeb byly naplněny pouze částečně. Již koncem roku 2024 jsme začali intenzivně hledat novou správcovskou firmu, která by pro družstvo vykonávala, vedle účetnictví, i další správcovské činnosti ve větším rozsahu a na odpovídající úrovni, a dále s perspektivou další spolupráce v souvislosti s převodem bytů do vlastnictví členů, následnou správou nově založených SVJ v jednotlivých domech atd. Oslovili jsme v této souvislosti správcovské firmy z regionu, vážná jednání jsme vedli např. s družstvem Trávníky, bytové družstvo, se sídlem v Otrokovicích. Nakonec jsme vybrali jako nejvhodnějšího partnera pro další spolupráci korporaci Ing. Monika Marková – správa nemovitostí s.r.o. z Uherského Hradiště, se kterou byla uzavřena příkazní smlouva o správě nemovitostí (příkazní smlouva je zveřejněna na webu družstva v uzavřené sekci Schůze představenstva). Majitelka a jednatelka Ing. Monika Marková byla pozvána coby host na naši členskou schůzi a v případě její účasti se členům družstva osobně představí.

2/ Bohužel se v historii našeho družstva stalo vůbec poprvé, že jsme museli řešit dlouhodobé neplacení nájmu vyloučením člena z našeho družstva. Celou kauzu lze detailně vysledovat ze zápisů z jednání představenstva, které jsou zveřejněny na našem webu.

Ve stručnosti lze shrnout, že řešením dluhu za nájem předmětného bytu v domě č.5410 se představenstvo opakovaně zabývalo. Dluh je starší jednoho roku, mimosoudní jednání nemělo žádný výsledek, družstevník nereagoval na řádně doručenou předžalobní upomínku s návrhem na umoření dluhu ve splátkách, družstvo uplatnilo dlužnou částku za rok 2024 ve výši 29.475,- Kč u soudu, Okresní soud ve Zlíně platebním rozkazem uložil žalovanému zaplatit uvedenou částku, platební rozkaz nabyl právní moci dne 19.6.2025, družstevník ničeho nezaplatil. Jistina dluhu činila ke dni 30.6.2025 částku 35.630,-Kč a dluh dále narůstá o nájemné za další měsíce. Představenstvo zaslalo členovi písemnou výstrahu před vyloučením z družstva dle § 615 ZOK. Dlužník s družstvem nekomunikuje a představenstvo družstva tak nemá žádné povědomí o jeho majetkové situaci, případných dalších dlužích atd. Obecně platí, že pokud má dlužník i jiné dluhy a pokud by byl družstevní podíl dlužníka postižen exekucí, mohl by se dluh stát pro družstvo nevymahatelným. Představenstvo muselo jednat s péčí řádného hospodáře a za stávající situace nezbývalo, než vyloučit družstevníka z bytového družstva.

Představenstvo rozhodlo o vyloučení družstevníka Pavla Navrátila, bytem Podlesí 5410, Zlín, z Bytového družstva Podlesí na svém jednání dne 25.8.2025. Družstevník nepodal v zákonem stanovené lhůtě námitky k členské schůzi a je tak vyloučen z bytového družstva.

Nad rámec shora uvedeného představenstvo deklaruje svou připravenost dále jednat o případném zrušení rozhodnutí o vyloučení ve smyslu § 622 ZOK v případě, že družstevník své dluhy zcela zahradí nejpozději do 31.12.2025.

3/ Družstvo bylo v uplynulém období účastníkem šesti soudních sporů a dále uplatnilo nárok na náhradu škody v trestním řízení (vizte přílohu Přehled soudních sporů a uplatněných nároků). S výjimkou jednoho případu se jedná vždy o řízení s bývalým předsedou družstva, panem Pavlem Sekulou. Pan Sekula zejména podal žaloby o neplatnost rozhodnutí členských schůzí družstva, konaných dne 1.2.2024 (rozhodnutí o převodu garáží a garážových stání) a dále dne 4.6.2024 (rozhodnutí o odvolání představenstva a volbě nového představenstva):

a) V řízení o neplatnosti rozhodnutí o převodu garáží a garážových stání již proběhly u Krajského soudu v Brně celkem čtyři soudní jednání, na posledním jednání dne 5. září 2025 soud sdělil předběžné právní posouzení věci, podle něhož by navrhovatel Pavel Sekula neměl být ve věci úspěšný. Další jednání je nařízeno na 11. prosince 2025.

b) V řízení o neplatnosti rozhodnutí o odvolání představenstva a volbě nového představenstva bylo první soudní jednání nařízeno na 8. září 2025. Jednání bylo na základě žádosti Pavla Sekuly odročeno a nový termín byl stanoven na 8. prosince 2025.

Oba soudní spory jsou po všech stránkách velmi náročné, časově se jedná o řízení, která obvykle trvají několik let, právní zastoupení, bez něhož se neobejdeme, nás stojí spoustu peněz a samotné představenstvo vyčerpává svou energii a čas přípravou podkladů, jakož i účastí na samotných soudních jednáních, místo produktivní práce pro družstvo.

4/ Závěrem musíme ve stručnosti zmínit komplikace, které nám působí bývalý předseda družstva. Členská schůze družstva zvolila nové představenstvo dne 4.6.2024 a v rámci provozu družstva se muselo nové vedení zejména vypořádat s nedostatečnou součinností původního představenstva při předání družstevní agendy.

Marně žádáme o předání veškerých elektronických dokumentů, souvisejících s agendou družstva, resp. obsahu, který byl smazán z výpočetní techniky ve vlastnictví družstva. Jedná se zejména o smazání veškeré historie komunikace z e-mailové adresy bdpodlesi@seznam.cz, dále nebylo předáno účetnictví minulých let v elektronické podobě (družstvo si v minulých letech platilo licenci účetního programu POHODA a mělo i zakoupeno příslušné hardwarové vybavení).

Družstvo mimo jiné podalo v této souvislosti dvě soudní žaloby, týkající se nepředání pokladni hotovosti bývalým předsedou družstva Pavlem Sekulou a dále nepředání úplného seznamu členů družstva za dobu jeho existence, kdy byl předán pouze listinný seznam ke dni 4.6.2024 (digitální podoba údajně neexistuje).

V oblasti evidence členů družstva byly zjištěny nesrovnalosti. V členské základně se patrně udály změny, které zřejmě nebyly družstvu řádně notifikovány (oznámeny), resp. současné představenstvo k nim nemá potřebné informace. Účinky převodu družstevního podílu přitom vůči družstvu nastávají až právě v okamžiku řádné notifikace.

Perfektní seznam členů je naprosto základní agendou družstva, bez které nemůže představenstvo plnit své povinnosti. Představenstvo musí postavit seznam členů zcela najisto a odstranit veškeré pochybnosti, jinak není možno přistoupit ani k převodu bytů do osobního vlastnictví členům družstva, o jejichž členství panují pochybnosti.

Kontrolní komise družstva upozornila představenstvo na neobvykle vysoké ceny za znalecký posudek na ocenění garáží ve výši 78.650,-Kč a dále za kopie projektové dokumentace ve výši 206.184,-Kč, zaplacené panem Pavlem Sekulou bez schválení představenstvem z účtu družstva v květnu 2024.

Představenstvo se nadále zabývá rovněž protiprávním jednáním pana Pavla Sekuly z května 2024 v souvislosti se zasláním výzev k vyklizení nebytových prostor dvaceti družstevníkům, kterým svědčily k těmto prostorám řádné nájemní smlouvy.

ii) vytvoření podmínek pro převod bytů a nebytových prostor do osobního vlastnictví.

V této oblasti bylo třeba zejména zpracovat Prohlášení vlastníka o rozdělení práva k domu na vlastnické právo k jednotkám (dále jen Prohlášení vlastníka). **Bez schválení a následného vkladu tohoto dokumentu do katastru nemovitostí nelze dále pokračovat v procesu privatizace našich bytů a nebytových prostor.** Tento proces je dále popsán v bodě 6. programu členské schůze, kde bude hlasováno právě o schválení tohoto nejdůležitějšího bodu dnešní členské schůze. Zhotoviteli Prohlášení vlastníka byla ze strany představenstva poskytnuta odpovídající součinnost. V návaznosti na schválení Prohlášení vlastníka bude vyhotoven znalecký posudek o ceně podílu SMZ na nově vzniklých jednotkách, který bude pro SMZ podkladem pro cenovou nabídku jednotlivým družstevníkům. Rovněž znalci Ing. Tomáši Cvejnovi je ze strany představenstva poskytována požadovaná součinnost. Dílčí výstupy tohoto posudku by již měly být ke dni konání členské schůze známy a pověřený člen rady města Zlína Jiří Robenek seznámí v rámci bodu 7. programu členské schůze družstevníky se základní cenovou představou města za prodej jejich spoluvlastnického podílu.

Bod 3.

Zpráva kontrolní komise

Zprávu přednesou přítomní členové kontrolní komise.

Bod 4.

Schválení účetní závěrky za rok 2024

Podle předložené účetní závěrky za rok 2024 dosáhlo družstvo ztrátu ve výši -2.633,-Kč. Bytové družstvo ze zákona zajišťuje bytové potřeby svých členů, není zřízeno za účelem dosažení zisku a jeho hospodaření by mělo být vyrovnané, ideálně tedy dosahovat nulový hospodářský výsledek. Výsledek za rok 2024 je souladný s těmito principy hospodaření.

Návrh usnesení 2025111104:

Na základě výsledků hlasování členská schůze schvaluje (neschvaluje) účetní závěrku za rok 2024 a úhradu ztráty ve výši -2.633,-Kč ze zisku předchozích období.

Bod 5.

Rámcový plán oprav a investic na následující období a čerpání prostředků z FO

Zprávu přednese člen představenstva Ing. David Štěrba

Bod 6.

Schválení dokumentu Prohlášení vlastníka a jeho vložení do katastru nemovitostí

Vážení družstevníci, je vám ke schválení předkládán důležitý dokument Prohlášení vlastníka. Tento dokument v sobě zahrnuje v první části jednak samotné prohlášení vlastníka o rozdělení práva k domu na vlastnické právo k jednotkám dle ust. § 1166 zák. č. 89/2012 Sb. (občanský zákoník) a dále ve druhé části zrušení a vypořádání spoluvlastnictví ve vztahu k bytové jednotce tzv. bytu zvláštního určení. Druhá část Prohlášení tedy obsahuje dohodu se Statutárním městem Zlín o tom, že vlastníkem bytu zvláštního určení se v každém domě stává výlučně Statutární město Zlín a naopak Bytovému družstvu Podlesí se zvýší poměrně spoluvlastnický podíl na ostatních jednotkách v domě. Výsledný poměr po vypořádání tedy bude činit na ostatních jednotkách 82,78 % Bytové družstvo Podlesí a 17,22 % Statutární město Zlín.

Právě tento zbylý podíl města na každé jednotce ve výši 17,22 % bude družstevníkům nabídnut k odkupu, resp. po jeho odkupu bude moci být každá jednotka převedena do osobního vlastnictví člena družstva.

Podmínkou k tomu, abychom si v době dohledné či kdykoliv v budoucnu mohli převést byty do osobního vlastnictví, je vložení schváleného Prohlášení do katastru nemovitostí. Teprve vkladem do katastru vzniknou jednotky, způsobilé k samotnému budoucímu převodu.

Samotným prohlášením se (s výhradou shora popsané problematiky bytů zvláštního určení) na spoluvlastnictví družstva a města ničeho nezmění.

Nad rámec projednání tohoto bodu si dovolíme stručný historický exkurs, neboť již 14.9.2023 schválilo Zastupitelstvo města Zlína prohlášení vlastníků k našim domům v úplně jiné podobě, a to tak, že nevzniknou jednotlivé jednotky, způsobilé k následným převodům, ale každý dům bude rozdělen pouze na dvě jednotky, a to byt zvláštního určení a dále soubor ostatních 26, resp. 28 bytů. Podle této verze prohlášení by tedy k žádným budoucím převodům do osobního vlastnictví vůbec dojít nemohlo. Marně jsme pátrali, jakým způsobem byla tato dřívější podoba prohlášení schválena v orgánech našeho družstva, kdo z družstevníků se na jeho vzniku podílel či o jeho vzniku vůbec věděl! V každém případě bylo toto prohlášení prezentováno městu Zlínu našim bývalým předsedou Pavlem Sekulou jako dokument, řádně přijatý na půdě družstva a v zájmu členů družstva! Jen shodou okolností se zodpovědní pracovníci radnice dozvěděli těsně před vkladem prohlášení do katastru nemovitostí skutečný stav věcí a k samotnému vkladu díky jejich zodpovědnému přístupu naštěstí nedošlo!

Současná předkládaná podoba prohlášení byla v měsících srpnu a září 2025 prezentována na webových stránkách našeho družstva. Ve stanovené lhůtě do 30. září 2025 uplatňovali členové družstva své připomínky, podněty a dotazy k tomuto dokumentu. Všechny vznesené dotazy byly představenstvem vypořádány. Představenstvo doporučuje Prohlášení vlastníka schválit.

Návrh usnesení 2025111106:

Na základě výsledků hlasování členská schůze schvaluje (neschvaluje) prohlášení vlastníka a jeho vklad do katastru nemovitostí dle přiložených příloh k jednotlivým bytovým domům družstva č.5406 až 5411, které rozdělí právo k nemovité věci na vlastnické právo k jednotkám, obsahující částečné zrušení a vypořádání spoluvlastnictví na bytových domech.

Bod 7.

Informace zástupce města Zlína o předběžných cenových a dalších podmínkách ve věci převodu podílu města na bytech, garážích a garážových stáních

Představenstvo Bytového družstva Podlesí se hlásí k povinnosti vytvořit podmínky pro převod bytů a nebytových prostor do vlastnictví jednotlivých členů. Zároveň deklaruje, že pro družstevníky, kteří se rozhodnou nevyužít nabídku na odkup podílu města a nemají o následný převod jednotek do osobního vlastnictví zájem, budou zachovány podmínky pro další nerušený život v rámci družstva, obdobně jako dosud.

Informace o možnostech převodu městského podílu sdělí člen Rady města Zlína pro oblast bydlení, pan Jiří Robenek, MBA.

představenstvo Bytového družstva Podlesí