

7. Schválení návrhů smluv a právních jednání – 7.5 návrhu na provedení právního a ekonomického rozboru

Aktuální stav:

Po převzetí dokladů Bytového družstva Stříbrského 686-689 (dále jen Družstvo) představenstvem v květnu 2021, postupně dochází ke kontrole dokumentů a podkladů k členské evidenci.

Primárním zjištěným problémem, který byl zjištěn je definování členských podílů a výměr bytů, neboť v určitých hodnotách byly tyto historicky převedeny jednotlivým členům družstva (prvotně byly členské podíly v roce 2003-2004 stanoveny na základě výměr bytů, uvedených v nájemních smlouvách s Městskou částí Praha 11 a doplněných nájemníky následně členy družstva. Do těchto členských podílů zakládajících členů družstva a členů družstva přistupujících v prvním roce do koupi bytového domu patřilo i vlastnictví podílů k bytům (nájemním -např. 5/686, 13/686, 02/687, 11/687, 10/688). **Členské podíly nikdy nebyly přesně vyjádřeny poměrem k celkové výměře domu a získaným bytům ve vlastnictví družstva.**

Dále došlo v čase k prodeji členských podílů, které se váží k některým z výše uvedených bytů, dále k navýšením členských podílů o nebytové prostory (společné chodby), úpravám a není zřejmé, zda toto bylo zaneseno do jednotlivých bytů správně a byl správně hrazeno i nájemné členů družstva, kterých se to týká.

V roce 2018 bylo připravováno prohlášení vlastníka a všechny nebytové prostory domu i byty byly zaměřeny a přišlo se na některé nesrovnalosti, které by bylo potřeba nejdříve vyřešit technicky. V některých případech zakreslený stav v návrhu prohlášení vlastníka neodpovídá skutečnosti. Je nutné tedy předmětné byty znovu zaměřit, a také je nutné stručně popsat co se do plochy bytů započítává (např. jestli do toho počítá zdi, prostě jak byla technická a grafická část zpracována).

Návrh postupu:

1. **Dorešení zaměření jednotlivých bytů** Zajistí PBD do 31.12.2021
2. **Právní a ekonomická analýza stavu výše** – odsouhlasení správnosti právních titulů ke stávajícím bytům (zda se jednalo o právoplatně navýšený podíl a je správně zaměřen a kontrola výše nájemného od doby změny
Zajistí PBD prostřednictvím advokátní kanceláře a společnosti Diligers s.r.o. do 31.3.2022
3. **Vyčíslení případných nedoplatků a narovnání celé situace**, tak aby mohlo být pokračováno přípravě v převodu na společenství vlastníků jednotek. A dále přepočítání podílů s ohledem na prodeje bytů v minulosti.
Zajistí PBD prostřednictvím advokátní kanceláře a společnosti Diligers s.r.o. do 30.6.2022