

29.9.2020

Bytové Družstvo Kvasiny – Střed  
Kvasiny 81  
517020 Kvasiny  
IČO : 25292633  
Bankovní spojení : 27-6305530237

### Věc : Vyjádření ke smlouvě o ukončení a vypořádání sdružení

Na řádné členské schůzi BD Kvasiny – Střed dne 21.6.2020 nebyl přijat návrh Obce Kvasiny k ukončení a vypořádání smlouvy o sdružení investorů ze dne 10.10.1998 s tím, že pověřuje vedení družstva k dalšímu jednání s Obcí Kvasiny s důvodu nejasností a ceny vypořádání.

#### Bod 1

Sdružení vzniklo podle § 829 a násl. Obč. zákoníku č. 40 / 1964 Sb. (OZ) a s ohledem na ustanovení § 3028 nového Občanského zákoníku č. 89 / 2012 Sb. se vypořádání vzájemných vztahů mezi účastníky sdružení provede podle OZ. Smlouvu o ukončení předloženou v návrhu ze strany Obce Kvasiny lze považovat za skončení účasti jednoho z účastníků dvoučlenného sdružení založeného podle § 829 OZ a proto na majetkové vypořádání jeho účastníků navrhuje aplikovat ust. § 841 OZ a nikoliv § 839 OZ.

#### Bod 2

Veškerou správu a údržbu provádělo na své náklady BD. Do dnešní doby jsou dohledány doklady za 4 394 491,-, které prošly účetními uzávěrkami a daňovými příznámi. Někteří členové BD byli nuceni vyměnit okna a balkonové sestavy s důvodu netěsnosti, zkřížení a nedržícímu kování (cca 1/3), což byla investice né do bytu, ale budovy. Dále obec nepřispívala celých dvacet let na fond oprav za svoje provozovny a to i přesto že tyto částky byly odsouhlasovány členskou schůzí.

Jedná se o tyto částky :

Od 1.1.2000 do 31.2009 - 4,- Kč za měsíc a m<sup>2</sup> = 276 m<sup>2</sup> x 4 = 1 104,- x 12 = 13 248,- za rok  
x 12 = 158 976,- za toto období

od 1.1.2010 do 31.12. 2018 – 8,- Kč za měsíc a m<sup>2</sup> – 276 m<sup>2</sup> x 8 = 2 208,- x 12 = 26 496,- za rok  
x 9 = 238 464,- za toto období

od 1.1.2019 do současné doby 31.8.2020 – 50,- Kč za měsíc a m<sup>2</sup> – 276 x 50 = 13 800,- x 20  
= 276 000,- za toto období

**Celkem fond oprav za prostory provozoven od 1.1.2000 do 31.8.2020  
nezaplatila obec = 673 440,-**

### Bod 3

- Podstatnou okolností, která by měla být zohledněna je naprostá změna cenové relace bytů v době založení sdružení ( rok 1998 ) a v současné době, kdy došlo k enormnímu nárůstu cen realit obecně v celé ČR ( nejvíce v Evropě ) a s ohledem na dynamický rozvoj ŠKODA AUTO Kvasiny a s tím spojený nedostatek ubytovacích kapacit prudký nárůst cen nemovitostí regionu k.ú. Kvasiny a Solnice ( lze zjistit v realitních kancelářích procentní nárůst – bude jeden nejvyšších v ČR...). Tento extrémní cenový nárůst realit ( bytů zejména ) nebylo možno v době založení sdružení předpokládat a není proto spravedlivé přenesení této cenové zátěže na nájemníky, kteří nemohli tuto situaci předpokládat a před několika lety by zaplatili za byt výrazně nižší cenu...

Proti k tomu však došlo k výraznému poklesu komfortu bydlení v uvedených regionech v důsledku nárůstu zaměstnanosti ( zjistit nárůst zaměstnanců ŠKODA AUTO a aktuální stav ), Zejména zahraničních dělníků, jejichž ubytování je mnohdy řešeno provizorně, nárůst ubytoven, obtížná udržitelnost pořádku s roustoucí drobnou kriminalitou a s tím související ztráta pocitu bezpečnosti u místních obyvatel promítající se do obav využívat volnočasové možnosti. Došlo tedy k nepochybně přínosnému ekonomickému rozvoji regionu, avšak na úkor občanské vybavenosti a pocitu spokojenosti a bezpečí místních obyvatel.

### Bod 4

Bytové Družstvo Kvasiny – Střed ( BD ) vždy plnilo vůči Obci Kvasiny své závazky plynoucí ze Smlouvy o sdružení a nikdy nezpochybovalo vlastnictví objektů a rozhodně nemá v úmyslu porušovat právní řád našeho státu či jiné nekalé praktiky.

BD navrhuje, aby z částky **7 399 534,-** byla odečtena částka za správu a údržbu k datu 31.12.2019 ( jedná se pouze o doklady prošlé účetní uzávěrkou), která činí **4 394 491,-** a částku za fond oprav ve výši **673 440,- Kč**.

BD má skutečně zájem o spravedlivé vyrovnání s Obcí Kvasiny, co by členem BD a proto žádáme o zvážení našeho návrhu, ve své podstatě jde o peníze, které by obec stejně musela za těch dvacet let do těchto objektů vložit. Máme za to, že tento návrh ani není v rozporu s tím, že bychom požadovali něco více než ostatní občané obce.

Navíc nás čeká rekonstrukce výtahů ( cca 150 000,-) na základě inspekční zprávy ( nevyhovující bezpečnostní prvky ) a rekonstrukce střešní krytiny ( cca 1 000 000,- ) .

Výše uvedené objektivní okolnosti by se v rámci dohody o vypořádání měly ze strany Obce Kvasiny zohlednit, když spokojenost jejich občanů by měla být prioritou.

Za Bytové Družstvo Kvasiny – Střed

.....  
Oldřich Jabůrek

.....  
Štěpánka Forejtková

**BYTOVÉ DRUŽSTVO**  
Kvasiny - střed  
517 02 Kvasiny P  
ICO 25292633

Za Obec Kvasiny převzal (a)

.....

Ing. Alice Nováková - starostka