

FAQ

otázky a odpovědi k návrhům usnesení

Obecné otázky

1. Kolik hlasů mají manželé? Stačí, když „Souhlas člena bytového družstva se zřízením věcného břemene“ podepíše pouze jeden z manželů?

Manželé mají jeden hlas. Vzhledem k tomu, že podle zákona může podíl spravovat kterýkoliv manžel, což zahrnuje výkon veškerých práv a povinností vůči družstvu, postačí podpis jednoho z manželů.

2. Co se stane v případě, když bude udělen souhlas s uzavřením smluv, tyto budou následně uzavřeny a společnost nebude plnit v souladu se zněním smluv?

V obou případech se společnosti zavazují k plnění povinností vyplývajících ze smluv. V případě, že nebudou plněny v souladu se smlouvou, bytové družstvo má právo k náhradě škody, která v souvislosti s porušením povinnosti vznikne.

Otázky k návrhu usnesení týkající se smlouvy uzavírané se společností ČEZ Distribuce, a. s.

1. Bude mít případné věcné břemeno ve prospěch společnosti ČEZ Distribuce nějaký technický, rozhodovací vliv na provoz trafostanice? Nemůže nějak blokovat případný další provoz, rekonstrukci trafostanice apod.?

Trafostanice není ve vlastnictví družstva ale ČEZ Distribuce, a jakékoliv navýšení kapacity, pokud by v budoucnu bylo potřeba, bude nutné projednávat s touto společností. Uzavření této smlouvy žádným způsobem budoucí navýšení kapacity nevylučuje.

2. Co se stane, nebudou-li členové družstva souhlasit se zřízením věcného břemene ve prospěch společnosti ČEZ Distribuce?

Ke zřízení věcného břemene zákon vyžaduje udělení souhlasu alespoň dvou třetin členů bytového družstva, kteří jsou nájemci těchto družstevních bytů. Pokud nebude přijat souhlas v zákonem stanoveném počtu, nesmí bytové družstvo pozemek zatížit (§ 752 zák. č. 90/2012 Sb., o obchodních korporacích).

3. Jak konkrétně budou moje práva omezena po dobu realizace stavby – umístění podzemních kabelů?

Podzemní kabely nebudou vedeny přes pozemky, na kterých se nachází budova s byty, proto by realizace stavby neměla přímo ovlivnit členy bytového družstva. Nicméně z navrhované smlouvy vyplývá povinnost bytového družstva umožnit v nezbytném rozsahu přístup a příjezd na pozemky a umožnit tak realizaci stavby, proto není vyloučeno, že osobám provádějící stavbu bude třeba umožnit též přístup do některých budov v souvislosti s řádnou instalací kabelů.

4. Odpovídá uvedená úplata ve výši 50.000 Kč za zřízení věcného břemene ceně, která je v této lokalitě obvyklá?

Celková úplata, kterou za zřízení věcného břemene družstvo obdrží, činí 200.000,-Kč. Dalších 150.000,-Kč uhradí družstvu paní Bunce v souladu s návrhem smlouvy o narovnání. Dle znaleckého posudku č. 793-32/2020 vypracovaného Ing. Radomírem Stárkem, MBA přitom

odpovídá obvyklá cena za zřízení práva odpovídajícímu věcnému břemeni v tomto případě částce 25.200,-Kč. Vyjednanou výši úplaty tedy družstvo považuje za nadstandardní.

5. Byla obdobná smlouva uzavřena s Městem Hostivice jakožto spoluvlastníkem pozemku, přes který jsou vedeny podzemní kabely?

Konečný výsledek projednávání smlouvy s městem není družstvu znám, avšak podle dostupných informací bylo projednáváno bezúplatné zřízení věcného břemene.

Otázky k návrhu usnesení týkající se smlouvy uzavírané se společností Vodafone Czech Republic a.s.

1. Odpovídá uvedená úplata ve výši 148.800 Kč za umístění sítě elektronických komunikací (SEK) ceně, která je v této lokalitě obvyklá?

Bytové družstvo vycházelo z částky 800,-Kč/b.m., přičemž dle zaměření skutečného provedení je délka úložné trasy 186 b.m. S přihlédnutím ke skutečnosti, že družstvo je pouze spoluvlastníkem s podílem 1/2 a že obvyklá cena za umístění SEK v této lokalitě činí podle dostupných informací 400,-Kč/b.m., je vyjednaná cena čtyřnásobně vyšší než cena obvyklá.

2. Bude se bytové družstvo finančně podílet na případných opravách na komunikačním vedení?

Dle navrhovaného článku 2.1 smlouvy o provozu komunikačního vedení sítě elektronických komunikací jsou umístění a provoz sítě elektronických komunikací na pozemcích pořizovány na náklady společnosti Vodafone.

3. Kdo bude platit energii potřebnou na provoz komunikačního vedení?

Dle navrhovaného článku 2.1 smlouvy o provozu komunikačního vedení sítě elektronických komunikací jsou umístění a provoz sítě elektronických komunikací na pozemcích pořizovány na náklady společnosti Vodafone.