

Podklad pro projednávání bodu č. 7 členské schůze BDB-P
dne 15. června 2022

**Zakoupení pozemků 1607/2 a 1651/8, k.ú. Podolí,
pod budovou garáží ve Dvorecké ulici.**

1. BDB-P vlastní pět obytných budov. U těch v Jeremenkově ulici vlastní BDB-P i pozemky kolem těchto budov. Případné zateplení těchto budov by proto bylo bez problémů. U budovy Dvorecká 788 a 789 družstvo docílilo zakoupením pozemků 1651/1 a 1651/10 toho, že ve vlastnictví BDB-P jsou nyní pozemky v okolí budovy na 82 metrech obvodu budovy. O zakoupení pozemků v okolí budovy o zbývajících 8 metrů vede BDB-P velice obtížné rozhovory s vlastníkem, panem Ing. Vučkovičem.
2. U budovy garáží ve Dvorecké ulici je situace podstatně horší. V roce 1960 byl sice pozemek 1607, na kterém je budova postavena, vykoupený od soukromého vlastníka, ale u tohoto pozemku nebylo zřízeno právo trvalého užívání ve prospěch družstva. Při vyčlenění našeho bytového družstva z družstva Rozvoj v roce 1997 byl sice tento pozemek zapsán do vlastnictví BDB-P, ale tento zápis byl v katastru nemovitostí posléze zrušen, neboť BDB-P nebylo schopno předložit doklad o nabytí vlastnictví tohoto pozemku. Veškeré naše další snažení o získání příslušných dokumentů a tohoto pozemku do vlastnictví nevedly k úspěchu.
3. Užívání pozemků 1607 a 1651/8 bylo dlouho bezplatné. Ale v roce 2017 bylo BDB-P přinuceno podepsat s vlastníkem těchto pozemků, městskou částí Praha 4, nájemní smlouvu na jejich užívání. Počáteční nájemné za tyto pozemky, které činilo v roce 2017 34.528,- Kč, se podle smlouvy každoročně zvyšuje o inflaci, takže v roce 2021 již bylo 36.865,- Kč a při současné inflaci počítáme se zvýšením v příštích letech na 50.000,- Kč či více. Dá se tudíž s určitou pravděpodobností předpokládat, že tak za dvacet let by suma nájemného přesáhla nynější kupní cenu 1.793.520,- Kč.
4. V současnosti nájemci garáží na tento pronájem pozemku přispívají, v položce nájemného „správa“, každoročně částkou 852,- Kč/rok. V případě **nezakoupení** výše uvedených pozemků bude tato položka zvýšena na 3.125,- Kč/rok a postupně o inflaci zvyšována. V případě **zakoupení** pozemků by tato složka nájemného byla jako u ostatních garáží, tj. 300,- Kč/rok.
5. Za dobu trvání Bytového družstva Braník – Podolí přispěli družstevníci – nájemci garáží ve Dvorecké ulici – v zálohách na nájemné do fondu oprav 16 x 27.132,- Kč celkem 434.112,- Kč. Protože za celou tuto dobu nebyla do oprav budovy garáží vložena ani koruna, navrhneme, aby část těchto

plateb do fondu oprav ve výši 353.520,- Kč byla použita na úhradu kupní ceny pozemku. Každý nájemce garáže ve Dvorecké ulici by se tak na úhradě kupní ceny podílel částkou **90.000,- Kč**. U těch nájemců garáží, jejichž současná finanční situace by neumožnila výše uvedenou participaci, by se položka nájemného (správa) zvýšila na 3.504,- Kč ročně. Částka 90.000,- Kč by tak byla splacena za 28 let, samozřejmě s možností předčasného zaplacení.

6. Participace nájemců garáží na zakoupení výše uvedených pozemků by byla řešena podle článku 11. Stanov bytového družstva Braník – Podolí. Kupní cena by tedy byla účetně evidována na novém rozvahovém pasivním účtu 421/02 (ostatní kapitálové fondy- další členské vklady), pozemky by tak byly ve vlastnictví BDB-P. O příslušnou částku 1.793.520,- Kč by byl zvýšen i rozvahový účet aktivní 031/01 (pozemky).
7. Protože o převodu garáží a ani bytů do osobního vlastnictví v současné době neuvažujeme, by tak byla, kromě snížení nájemného, další nespornou výhodou nájemců garáží i skutečnost, že v případě zakoupení výše uvedených pozemků, by měli možnost, při eventuálním prodeji (převodu vlastnických práv v bytovém družstvu) požadovat po kupci cenu obdobnou, jako při prodeji garáže v osobním vlastnictví.

V Praze dne: 25. 5. 2022