

Z Á P I S

**z jednání řádné členské schůze bytového družstva UNION, IČ : 25433962
se sídlem Masarykova 522/12, 460 01 Liberec**

Datum konání : 23. března 2026 od 16.00 hod.

Místo konání : Lanškroun, hostinec Na Růžku, při vjezdu na Pivovarské náměstí

Počet členů družstva k 31.12.2025 : 59 (59 hlasů)

Přítomno : 45 členů družstva UNION, a to osobně nebo na základě plných mocí

Orgány družstva :

Mgr. Zdenka Vernerová, předsedkyně, Michal Vávra , místopředseda , Ing. Josef Žilka , člen , Bc. Hana Krobotová předsedkyně kontrolní komise , Stanislav Celý , člen , Jakub Sedláček, člen

Hosté : Ing. Miloslava Ježková - INTERMA – BYTY , a.s.

Město : Mgr. Radim Vetchý starosta, Miloš Smola, Mgr. Oldřich Strnad místostarostové

Program :

1. Zahájení, prezence
2. Schválení pořízení zvukového záznamu z jednání členské schůze
3. Seznámení se stavem převodu spoluvlastnického podílu města Lanškroun na BD UNION
4. Schválení usnesení o převodu podílu
5. Zpráva kontrolní komise k výsledkům hospodaření za rok 2025
6. Seznámení s výroční zprávou hospodaření a schválení řádné účetní závěrky , včetně schválení způsobu vypořádání hospodářského výsledku za rok 2025
7. Provozní záležitosti
8. Diskuse, závěr

Ad 1) Zahájení, prezence

Členskou schůzi zahájila předsedkyně družstva , uvedla, že členská schůze je usnášeníschopná, neboť je ,osobně nebo na základě plné moci, přítomna nadpoloviční většina, tj. 45 členů družstva .
Sdělila, že prostřednictvím telefonu bude na jednání členské schůze přítomna JUDr. Marvanová, právní zástupce družstva a Ing. Šlapáková, předsedkyně spolku Spravedlnost pro bytová družstva.
Poté přistoupila k projednání jednotlivých bodů programu.

Ad 2) Schválení pořízení zvukového záznamu

Předsedkyně navrhla, aby byl z jednání této schůze pořízen zvukový záznam a vyzvala přítomné k souhlasu.
Pořízení zvukového záznamu bylo odsouhlaseno všemi přítomnými.

Ad 3) Seznámení se stavem převodu spoluvlastnického podílu města Lanškroun na BD UNION

Předsedkyně předala slovo starostovi města, který přítomně podrobně seznámil se stanoviskem města, které bylo zasláno družstvu v pátek 20.3.2026. Řekl, že pokud bude potřeba spojí se telefonicky s Mgr. Jouklem, právním zástupcem města.

Sdělil, že při obvyklé ceně 83 589 745,- Kč za podíl id. 51/100 by činil doplatek 23 .119,- Kč/m2 bytu , což by bylo pro členy BD likvidační. Na jednání dne 16.2.2026 byla právním zástupcem města Mgr. Jouklem představena varianta doplatku 1 250,-Kč/m2 bytu.

Zástupci BD UNION dodali čestná prohlášení bývalých zastupitelů a na jejich základě by bylo lze snížit doplatek na 716,- Kč/, až 300,- Kč/m2 bytu.

Pokud bude schválena varianta 300,- Kč/m2, bude město zdůvodňovat odchylku od obvyklé ceny, shora uvedené, na cenu 1 066 000,- Kč.

Za pozemek požaduje město kupní cenu dle platné cenové mapy 750,-Kč /m2 .

Dále starosta uvedl, že

- rada města rozhodne o zveřejnění adresného záměru, který bude zveřejněn po dobu 15 dnů na úřední desce (na dotaz sdělil starosta, že rada zřejmě rozhodne 1.4.2026)
- BD se k tomuto záměru písemně přihlásí,
- Proběhne informační jednání se zastupiteli, kde jim bude tento materiál podrobně vysvětlen,
- Dne 29.4.2026 bude materiál předložen k hlasování na zastupitelstvu,
- Bude předložen dle ustanovení § 67 o.s.ř. návrh smíru OS v Ústí nad Orlicí,
- Po nabytí právní moci schváleného smíru bude uzavřena dohoda o narovnání (převod id. 51/100 k bytovým domům a 100% pozemků z vlastnictví města Lanškroun),
- Bude proveden vklad práva vlastnického pro BD

- Bude zpracování prohlášení vlastníka ze strany BD, kde budou vymezeny jednotlivé jednotky,
- Bude proveden vklad prohlášení vlastníka,
- Dojde k převodu jednotlivých bytů na členy BD, posléze dojde k likvidaci družstva

Dále doplnil další podmínky, na jejichž splnění město trvá, a to :

- K bytu bude zřízeno předkupní právo po dobu dvou let – tedy pokud by chtěl nájemce byt převést v této době, musel by jej nejdříve nabídnout městu Lanškroun, a to za cenu součtu IV. a V. sloupce (byt je možné pronajmout i přes zřízení předkupního práva, v případě úmrtí je byt předmětem dědictví a nevrací se městu Lanškroun,
- Členové družstva musí mít trvalý pobyt ve městě Lanškroun, a to v den převodu,
- Uvedené narovnání mezi městem Lanškroun a BD UNION bude schváleno formou smíru.

Předsedkyně k vyjádření starosty otevřela diskusi :

- Dr. Marvanová sdělila, že předpokládá, že obdrží, spolu s klientem, návrh dohody o narovnání a kupní smlouvy, aby tento materiál byl připraven k odsouhlasení na zastupitelstvu dne 29.4.2026. Požádala o zaslání návrhu dohody, která nemusí být součástí zveřejnění záměru, ale musí být schválena zastupitelstvem.
- P. Šípek se ptá – proč město mělo 51% podíl?
- P. starosta odpovídá, že na ministerstvu zaznělo, že dotace je vlastnictvím města, stejně jako 51% podíl na domech.
- P. Šípek uvádí, že předkupní právo na dva roky podstatně omezuje vlastnictví. V návrhu by mělo být uvedeno, od kdy počne běžet dvouletá lhůta.
- Dr. Marvanová k tomu uvádí, že toto musí být jednoznačně řešeno v dohodě o narovnání. Bude to zřejmě od podpisu této dohody.
Předkupní právo je nejdůležitější ujednání, které umožňuje snížit doplatek, tak, jak je navrhováno.
S představiteli města bylo jednáno o variantě bezplatného převodu, bohužel město trvá na těchto podmínkách.
- P. Vávra – dotaz na p. Šlapákovou kolik cca % bylo smluv, kde nebylo uvedeno „ bezplatně „
- P. Šlapáková uvedla, že jich bylo cca 20%, někde došlo k narovnání za 0, někde za 1,- Kč, někde bylo finanční vyrovnání vyšší, a to z obavy zastupitelů z postihu. Požadavek na 51% podíl měst vzešel od NKÚ, původně mělo být věcné břemeno, ale protože KN to neuměl zapsat, bylo rozhodnuto o podílu.
Třeba BD v Rakovníku město požaduje cca 80 000,-Kč na byt, jeho podíl činí pouze 35 %.
- P. starosta doplnil, že konzultoval na MV dopis bývalého a nynějšího předsedy vlády ze dne 1.4.2021, který reaguje na situaci s převody spoluvlastnických podílů měst na družstva a vyzývá, aby převody podílů byly pro členy družstev, co nejvíce spravedlivé. K tomu dostal vyjádření, že varianta 300,-Kč/m2 bytu je nejnižší možnost.
- P. Dušek, zastupitel uvedl, že opozice v zastupitelstvu je jednoznačně pro bezplatný převod podílu města.
- P. Vernerová uvedla, že podmínka předkupního práva, že majitel bytu jej nabídne městu cca za 50 000,-Kč, je krajně nevýhodná pro vlastníka bytu,
- P. starosta k tomu uvedl, že tato podmínka je zásadní pro zdůvodnění nižší ceny a má zamezit spekulacím.
- Dr. Marvanová k tomu uvedla, že původně chtěl ÚHOS, aby se tyto byty nemohly převádět vůbec.
Bere to jako daň za špatnou smlouvu. Na jednání s městem se snažila, aby doplatek byl minimální buď nula nebo se blížil nule.
- P. starosta uvádí, že chybějící slovo „ bezplatně“ ve smlouvě nemohou zhojit ani čestná prohlášení bývalých zastupitelů, ale na základě nich bylo možné zvážit variantu 300,-Kč/m2 bytu.
- P. Žilka se ptá, jak se bude řešit trvalý pobyt.
- P. starosta uvádí, že BD předloží prohlášení, že v době převodu mají všichni členové družstva trvalý pobyt v Lanškrouně.
- P. Joukl uvádí, že MV trvá na podmínce předkupního práva, aby mohla být zdůvodněna co nejnižší odchylka.
- P. Vávra má dotaz na p. Joukla, zda zastupoval některé družstvo v případě, že ve smlouvě nebylo uvedeno slovo „ bezplatně“.
- P. Joukl uvádí, že zastupoval město, město chtělo odpovědnost, není podepsán pod kausami, kde smlouva nebyla sepsána vůbec.
- P. Šípek se ptá, zda smlouva s městem Lanškroun o sdružení je platná
- P. Joukl odpovídá, že platná není, neboť chybělo zveřejnění
- P. Šípek má názor, že pokud je od počátku neplatná, tak by si strany měly vrátit navzájem poskytnutá plnění.

- P. Joukl odpovídá, že takto by to nešlo a doufá, že po zveřejnění záměru prodat podíl nepřijde jiná nabídka k odkupu, kromě nabídky družstva
- P. Vernerová se ptá Dr. Marvanové, co doporučuje družstvu v tomto případě po vyslechnutí všech důležitých argumentů.
- Dr. Marvanová uvádí, že doporučuje přistoupit na variantu s nejnižším doplatkem, bohužel i s podmínkami předkupního práva, trvalého pobytu a soudního smíru. Je to však na zvážení členů družstva. Uvádí, že soud v tomto případě nepřichází v úvahu, neboť smlouva je neurčitá a tak nelze předvídat výsledek soudního řízení. Doporučuje zvážit všechny varianty a zvolit tu nejméně špatnou.
- P. starosta souhlasí zcela s Dr. Marvanovou, uvádí, že je na členech družstva, jak se rozhodnou.
- P. Vávra uvádí, jak byla určena cena 250,- Kč/m² stavebního pozemku, dle cenové mapy je 750,- Kč/m². P. Vávrovi vychází jiný výpočet, než uvedl p. Joukl
- P. Krívohlávek se ptá, zda by bylo možné zvolit variantu B (716,- Kč/m²) bez předkupního práva.
- Dr. Marvanová k tomu uvádí, že ÚHOS nechtěl, aby obchodní korporace měly cenovou výhodu bez předkupního práva, EU také má zákaz nedovolené veřejné podpory. Dosud ÚHOS žádný převod nezpochybnil, ale mohlo by se stát, že na základě podnětu by provedl kontrolu s možným finančním dopadem na družstvo, protože obchodní korporace nemůže nic nabízet pod cenou.
- P. Joukl souhlasí s Dr. Marvanovou, řešení, které město nabízí je bezpečné na základě shora uvedeného pro město i pro členy družstva.
- P. Vávra se opět ptá, jak p. Joukl došel k částce 250,-Kč/m² pozemku. P. Joukl odpověděl, že vycházel ze znaleckého posudku, rozhodující je, že družstvo bude povinno městu za stavební pozemky zaplatit 904 500,- Kč.
- P. starosta dodává, že cenová mapa stanoví cenu stavebního pozemku v této lokalitě na 750,-Kč/m²
- P. Krívohlávek se opět ptá, jsou podmínky varianty A a B
- Dr. Marvanová opět uvádí, že nedoporučuje vypustit předkupní právo, mohlo by to vést k podnětu ÚHOS.
- P. Stejskalová navrhuje, aby se hlasovalo o tom, kdo souhlasí s převodem za 300,-Kč/m²)
- P. Vernerová uvádí, že je zde návrh města, který je dostatečně odůvodněn a také je dostatečně zdůvodněno, proč nelze v tomto případě požadovat bezúplatný převod spoluvlastnického podílu. Zeptá se, zda má někdo ještě další dotaz k tomuto bodu programu a protože tomu není, předčte návrh usnesení.

Ad 4) : **Schválení usnesení o převodu podílu města**

Členská schůze Bytového družstva UNION konaná dne 23.3.2026 v Lanškrouně schválila toto

U s n e s e n í :

Spoluvlastnický podíl města Lanškroun ve výši id. 51/100 na bytových domech čp. 545 – 549 v Kežmarské ulici Lanškroun zaplatí Bytové družstvo UNION městu Lanškroun formou doplatku ve výši 300,- Kč/m² podlahové plochy bytu, celkem 1 066 233,- Kč

Bytové družstvo UNION zaplatí městu Lanškroun cenu stavebních pozemků st.p.č. 3740, 3741, 3769, 3770, 3771 vše k.ú. a obec Lanškroun ve výši 750,- Kč/m², celkem 904 500,- Kč.

Podmínkou převodu podílu města na družstvo bude :

- K bytu bude zřízeno předkupní právo po dobu dvou let – tedy pokud by chtěl nájemce byt převést v této době, musel by jej nejdříve nabídnout městu Lanškroun, a to za cenu doplatku 300,- Kč/m², pozemek 250,- Kč/m² (byt je možné pronajmout i přes zřízení předkupního práva, v případě úmrtí je byt předmětem dědictví a nevrací se městu Lanškroun),
- Členové družstva musí mít trvalý pobyt ve městě Lanškroun, a to v den převodu,
- Uvedené narovnání mezi městem Lanškroun a BD UNION bude schváleno formou smíru.

Předsedkyně dala o návrhu usnesení hlasovat.

Schváleno : 44 hlasy z přítomných 45,

Proti : 0

Zdržel se : 1 hlas

Předsdkyně poděkovala panu starostovi a oběma místostarostům za účast, poděkovala JUDr. Marvanové, Ing. Šlapákové za vysvětlení dotazů.

Po krátké přestávce přistoupila předsdkyně k projednání dalších bodů programu, a to :

Ad 5) Zpráva kontrolní komise k výsledkům hospodaření za rok 2025.

Zprávu přečetla předsdkyně komise Bc. Hana Krobotová.

Kontrola účetní závěrky :

Celkový majetek družstva činí k 31.12.2025 44 357 275,- Kč, je kryt majetkovou účastí členů.

Finanční prostředky k 31.12.2025 činí 4 901 642,- Kč.

Komise doporučuje účetní závěrku za rok 2025 schválit.

Kontrola hospodaření za rok 2025

Družstvo vykázalo za rok 2025 ztrátu – 200 110,- Kč.

Družstvo zaplatilo I. polovinu faktury Dr. Marvanové za právní služby v souvislosti s převodem spoluvlastnického podílu ve výši 329 120,-Kč. Tato částka byla částečně kompenzována výnosy z úroků na spořicímu účtu ve výši 121 383,- Kč.

I přes tuto ztrátu je finanční situace družstva stabilní.

Komise doporučuje ztrátu ve výši – 200 110,-Kč převést do dalších let.

Platební morálka členů družstva je stabilně dobrá k 31.12.2025 činí pohledávky na nájemném a službách 2 105,- Kč.

Kontrola fondu oprav :

Počáteční stav FO činil částku 5 682 752,- Kč za rok 2025 bylo vytvořeno 826 659,- Kč a čerpáno 2 594 789,- Kč. Zůstatek FO k 31.12.2025 činí 3 914 622,- Kč.

Závěr.

Komise neshledala v hospodaření družstva zásadní nedostatky. Doporučuje schválit účetní závěrku za rok 2025, vzít na vědomí hospodářský výsledek a uložit představenstvu pokračovat v kontrole čerpání FO a v důsledném vymáhání pohledávek.

Ad 6) Seznámení s výroční zprávou hospodaření, schválení účetní závěrky , včetně schválení způsobu vypořádání hospodářského výsledku za rok 2025

Předsdkyně uvedla, že zprávu nebude číst, neboť ji všichni dostali společně s pozvánkou.

Uvedla, že Dr. Marvanová ve smlouvě o poskytnutí právní pomoci účtuje 8 000,- Kč + DPH za byt.

Odměnu rozdělila na polovinu – vloni vyúčtovala 329 120,- Kč, a to za všechny služby spojené s uzavřením smlouvy o převodu spoluvlastnického podílu města na družstvo.

Druhá polovina bude zahrnovat vyhotovení prohlášení vlastníka na každý dům, určení jednotek v domě, sepsání smluv o převodu jednotky na člena družstva, včetně podání návrhu na vklad.

P. Ing. Ježková uvedla, že tuto část odměny bude platit také družstvo, musí ještě rozhodnout z jakých prostředků to bude realizovat. Členové si zaplatí pouze 2 000,- Kč – správní poplatek za návrh na vklad u KÚ.

Družstvo bude muset svolat mimořádnou členskou schůzi, kde schválí Smlouvu o narovnání mezi městem a družstvem a zároveň určí , jakým způsobem se zaplatí druhá část odměny Dr. Marvanové.

Předsdkyně se zeptala na další připomínky k tomuto bodu programu.

P. Stejskalová se ptá, kdy se vrátí 1 500,-Kč.

Odpovídá p.Ing. Ježková – tato částky se vracela již loni.

P.Ing. Ježková také uvádí, že až uplyne lhůta dva roky – předkupní právo, mělo by město požádat o jeho výmaz.

Dělá se to tak, že se žádá o hromadný výmaz a platí se 2 000,- Kč pouze jednou.

P. Sedláček se ptá na FO. P. Vávra sděluje aktuální čísla pro jednotlivé vchody.

Vzhledem k tomu, že již další dotazy nebyly, nechala předsdkyně hlasovat o tomto bodu programu.

Řádná členská schůze schválila všemi hlasy přítomných výsledky hospodaření družstva UNION za rok 2025, schválila řádnou účetní závěrku za rok 2025, s tím, že hospodářský výsledek - ztráta ve výši - 200 110,-Kč bude převedena do příštích let.

Další dotazy nebyly, předsdkyně schůzi ukončila a poděkovala všem za účast.

Zapsala : Mgr. Zdenka Vermerová, předsdkyně družstva