

PRVNÍ BYTOVÉ DRUŽSTVO NAPAJEDLA
ZÁPIS Z ČLENSKÉ SCHŮZE

Konané dne 13. prosince 2018 v přízemí Domu pečovatelské služby, Sadová 1554, 763 61 Napajedla

Svolavatel, Ing. Antonín Dospiva, zahájil schůzi v 18:15 hod. a konstatoval, že podle

výsledků prezence je přítomno 16 z 21 pozvaných členů (z toho 5 zastoupení na základě plné moci).

Počet hlasů přítomných členů: 16, v 18:30 hod příchod pan Tomáš Staša, v 19:30 hod příchod pan Martin Dlabaja – oba od úvodu jednán ČS zastoupení na základě plné moci)

Členská schůze byla usnášeníschopná.

Svolavatel v úvodu v souladu se stanovami družstva navrhl následující orgány schůze družstva:

Řídící schůze: Antonín Dospiva

Zapisovatel: Antonín Dospiva

Ověřovatel: Zdenka Netopilová

Členská schůze schválila návrh svolavatele na řídícího schůze, zapisovatele a ověřovatele zápisu beze změny.

Hlasování	pro 16	proti 0	zdržel se 0
-----------	--------	---------	-------------

Program členské schůze:

1. Úvod
2. Hospodaření Prvního bytového družstva Napajedla
3. Informace o stavu členské základny
4. Informace o členství v družstvu a podmínkách vystoupení člena z družstva
5. Informace o jednání členské schůze SVJ Na Kapli 1622
6. Fond oprav
7. Závěr

Předsedající vyzval přítomné členy družstva k sdělení připomínek k navrženému programu.

Nikdo z přítomných připomínky ani doplnění nevznosl.

Hlasování o programu:

Hlasování	pro 16	proti 0	zdržel se 0
-----------	--------	---------	-------------

Program byl schválen

K bodu 2) Hospodaření družstva

Položka	2017	201810
Náklady		
Kancelářské potřeby	145,00 Kč	
Právní služby	62 155,00 Kč	500,00 Kč
Zápis do KÚ	2 000,00 Kč	
Pronájem	350,00 Kč	
Internet	514,00 Kč	
Poštovné	288,00 Kč	
Úroky	83 810,00 Kč	74 533,46 Kč
Poplatky	5 205,00 Kč	4 100,00 Kč
Suma	154 467,00 Kč	79 133,46 Kč
Výnosy		
Nájem	3 000,00 Kč	
Poplatek za převod jednotky	14 048,80 Kč	
Úroky	108 226,91 Kč	85 339,41 Kč
Suma	125 275,71 Kč	85 339,41 Kč
Stav BÚ SVJ		876 343,49 Kč
Stav FO k 20181031	„+148040- 34635,66 Kč	527568,40 Kč
Stav bankovního účtu PBD k 30/11/2018		1 608 614,46 Kč
Pohledávky za členy družstva		3 608 285,24 Kč
Závazek vůči Sberbank		3 783 548,22 Kč
Měsíční příjem od družstevníků	Další maj. úč.	75 507,00 Kč
Měsíční splátka bance	úvěr	37 550,00 Kč

Úroková míra

První pololetí 2016 = 2,25 %

Druhé pololetí 2016 = 1,86 %

První pololetí 2017 = 1,85 %

Druhé pololetí 2017 = 1,87 %

První pololetí 2018 = 2,35 %

Druhé pololetí 2018 = 2,75 %

PBD je od svého vzniku plátcem DPH. V době, před založením SVJ, kdy vyúčtování záloh zajišťovalo družstvo, byla registrace plátce DPH z důvodu „výroby a prodeje tepla“ výhodná. Převodem této činnosti na SVJ je pro družstvo registrace plátce nevýhodná v lepším případě zbytečná. O DPH má družstvo krácené drobné tržby, musí vést předepsanou daňovou evidenci, podávat přiznání k DPH a Kontrolní hlášení. Registrace plátce DPH má vztah k uplatňování odpočtu DPH v době založení družstva a výstavby nemovitosti.

Předkládám návrh projednat s FU možnost zrušení registrace a v kladném případě zrušení zajistit.

Hlasování

pro 16

proti 0

zdržel se 0

Zodpovídá: Dospiva

K bodu 3) Informace o stavu členské základny

Za období od poslední členské schůze nedošlo v členské základně k žádné změně. Z celkového počtu 19 bytových jednotek a 2 nebytových jednotek, tj. 21 členů družstva (nejsou počítáni členi v pozici manželů (manželek)) je:

- 8 členů družstva bez nájemní smlouvy (vlastníci jednotek)
- 13 členů družstva v nájmu

Ze strany členů družstva nebyla hlášena žádná změna ve vlastnictví.

Připomenuto, že případnou změnu v počtu bydlících je potřeba hlásit přímo na SVJ. Podle počtu se odvíjí propočet podílu na nákladech provozu nemovitosti.

K bodu 4) Informace o členství v družstvu a podmínkách vystoupení člena z družstva

První bytové družstvo Napajedla bylo založeno za účelem zajišťování bytových potřeb svých členů v oblasti bydlení, užívání nebytových prostor a převodu bytů a nebytových prostor do osobního vlastnictví členů.

Z toho plyne, že členi družstva, kteří mají splacenou další majetkovou účast a byt převedený do osobního vlastnictví mohou požádat o vystoupení z družstva. Ostatní mohou v případě potřeby změny převést svoje členství v družstvu na třetí osobu.

Člen vystupující z družstva (důvod vystoupení není podstatný) má nárok na vypořádací podíl. Nárok na výši vypořádacího podílu je definován v čl. 19 Stanov družstva.

V odstavci 1ba je uvedeno, že se vypořádací podíl rovná základnímu členskému vkladu, jestliže základní členský vklad nebyl zdrojem financování družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru) bezúplatně převedeného podle jiného právního předpisu, a dodatečnému dalšímu členskému vkladu (další majetkové účasti)

Způsob vystoupení je definován v čl. 13 stanov. Předpokládám, že v našem případě přichází v úvahu dohoda, neboť postupný převod bytových jednotek do osobního vlastnictví a vystupování z družstva je v souladu se základním smyslem existence družstva

K bodu 5) Informace o jednání členské schůze SVJ Na Kapli 1622

Zápis jednání členské schůze SVJ ze dne 26/6/2017

Jednání schůze byl přítomen zástupce fy eSpráva – ing Gerych (zástupce firmy zajišťující vedení evidence družstva), družstvo zastupoval ing. Petr Psotka

Projednané záležitosti:

- Výsledek hospodaření za rok 2016 = nula, zůstatek na fondu oprav (dlouhodobé záloze) = 334 864,06 Kč
- Schváleno zvýšení příspěvku na dlouhodobou zálohu ze 4,80 Kč/m² na 6,80 Kč/m² (Pozn. V předstihu schváleno na ČS PBD)
- Schváleno zvýšení odměny za rozsah poskytovaných služeb na jednotku ze současných 105 Kč na 135 Kč s platností od 1/7/2018

Hlasování družstva: pro 16 proti 0 zdržel se 0

Opis návrhu zápisu ze schůze 18/10/2018:

- 1) Oprava oken na domě

Po zahájení schůze a ověření její usnášenischopnosti byly panem Psotkou poskytnuty informace ohledně plánované opravy oken v domě:

- Opravu oken provede stejná firma, která je při stavbě domu dodávala

- Před zahájením konkrétního jednání a vypracováním nabídky zaměstnanci dodavatele prošli všechny byty a zjišťovaly reálný stav oken (vnější poškození + netěsnost mezi dvojitými skly vyvolávající kondenzaci)
- Bylo dohodnuto, že jedno okno se zkušebně opraví kvůli zjištění reálné náročnosti opravy a finálního výsledku. Oprava jednoho okna trvala 5 hodin, výsledek je k vidění u pana Psotky
- Na základě výše uvedených kroků bylo možno vypracovat nabídku na práci na celém domě a její struktura je následující:
 - o Skla + barvy – 16.800
 - o Výšková plošina – 2.800/den, bude potřeba 5 dní
 - o Náklady na dopravu pracovníků -
 - o Hodinová sazba – 350 Kč/h, délka práce 30 dní, celkem tedy 189.000 Kč
 - o Celkové náklady na akci (odhad) – 249.000 Kč bez DPH (sazba 15%)
- Postupné práce na všech dotčených oknech budou trvat cca 6 měsíců, fakturovat se bude na základě reálně provedených úkonů vždy na konci měsíce

O výše uvedených skutečnostech se hlasovalo a všichni zúčastnění (majitelé bytů + p. Dospiva za družstvo) byli PRO.

2) Finanční vypořádání členů družstva, kteří z družstva odcházejí po převodu bytu do osobního vlastnictví

Družstvo disponuje určitou finanční hotovostí, která vznikla při stavbě domu (úspory oproti plánovaným nákladům). Pokud některý družstevník z družstva odchází, má nárok na vypořádání. SVJ oficiálně, písemně požádá předsedu družstva p. Dospivu o sdělení konkrétní výše částky a návrh metodiky vypořádání členů družstva, kteří z něj plánují odejít.

Dospiva z důvodu trvalého tlaku ze strany SVJ na převod finančních prostředků z Prvního bytového družstva Napajedla na SVJ požádal výbor SVJ o zaslání oficiální žádosti a sdělení, co vlastně SVJ požaduje. Citace žádosti Dospivy: „Prosím, naformulujte požadavek SVJ na družstvo, oficiálním dopisem, že požadujete peníze. Nemusíte tam dávat částku. že peníze potřebujete na něco. ... Požádejte družstvo oficiálně... já k tomu zaujmu oficiální stanovisko“ Konec citace

Na schůzi SVJ nebylo řečeno, o co mě SVJ požádá. Dopředu avizuji, že nejsem oprávněn třetí osobě sdělovat konkrétní výši částky a návrh metodiky vypořádání.

Abychom se posunuli, SVJ může požádat družstvo o finanční dotaci s řádným zdůvodněním, na co bude dotace použita a jak bude zúčtována.

Jakýkoliv převod prostředků není možný bez souhlasu členské schůze družstva. To znamená, že záměr převodu musí být uveden již na pozvánce na schůzi.

3) Oznámení o konci výhodného tarifu pro dodávky plynu

P. Dlabaja zúčastněné informoval, že k 6/2018 skončily dodávky plynu do bytového domu za zvýhodněné sazby, lze tedy očekávat nárůst celkových nákladů na vytápění.

4) Volba nového výrobu SVJ

Výbor SVJ ve složení p. Dlabaja, p. Psotka a p. Honsa oznámil, že je potřeba jej obměnit, protože p. Psotka a p. Honsa již z osobních důvodů nemají zájem být členy výroby.

p. Dlabaja bude nově předsedou výboru SVJ a novými členy výboru budou p. Nešpor a p. Adamec. Všechny výše uvedené změny (odvolání dvou členů a schválení nového výboru SVJ) byly jednohlasně odhlasovány.

Předseda družstva před závěrem poděkoval odstupujícím členům výboru SVJ, pánům Honsovi a Psotkovi, za odvedenou práci.

K bodu 6) Fond oprav

Členská schůze byla seznámena s tvorbou a čerpáním fondu oprav za prvních deset měsíců roku 2018.

Stav fondu byl uveden v bodu s ekonomickými výsledky. Tvorba je výhradně z příspěvků členů SVJ, čerpání – rozhodující položky:

- Údržba výtahu 9076 Kč
- Požární ochrana 3328 Kč
- Kontrola komínu 605 Kč
- Oprava dlažby balkonu 4180 Kč
- Deratizace 1825 Kč
- Čištění podlahy 2000 Kč

Diskuse:

Paní Jeřábková – dotaz na příjem signálu DVB-T2, zda bude moci přijímat při koupi nové TV signal DVB-T2 – podána informace, že společnou anténu je potřeba „převložkovat“. Blížší podrobnosti zjistí pan Adamec:

Pan Šincl – připomněl trvající problém se zatékáním do bytu E3, Ve „špajsce“ má díru ve stropě. Vznel dotaz, jakým způsobem se to bude řešit.

Pan Psotka – byl instalovaný větrák na střeše, příčinou zatékání je kondenzát. Je potřeba instalovat „lapač“. Odzkoušet, jestli to bude řešení. Jako první krok se musí instalovat lapač.

Pan Honsa – v lednu se bude instalovat trubka.

Pan Šincl – oprava střechy –

Pan Psotka - oprava je možná až po oteplení, tj. na jaře roku 2019. Je to v plánu oprav. Podklady předá novému výboru k dořešení.

Pan Psotka – informoval členskou schůzi o stavu úpravy parkoviště na severní straně nemovitosti. Bude řešeno na jaře 2019 šikmým přemalováním stávajícího značení a vytvořením pěti stání..

Pan Nešpor – opakovaně reklamuje promrzání podlahy v místnostech na chodníkem na jižní straně nemovitosti. V minulosti již byla získána nabídka fy Staviga na izolaci deskami PES.

Pan Nešpor si jako člen nového výboru převezme podklady k dořešení v SVJ.

Pan Nešpor – informoval o problémech s topením v bytech a zvážení možnosti uzavření smlouvy s „údržbářem“. Problémy nesouvisející se společnými částmi domu si musí každý vlastník nebo nájemník řešit samostatně.

Paní Savarová - skřípající výtah

Pan Honsa – příčinou je mechanické poškození výtahu uživatelem. Oprava by měla proběhnout v příštím týdnu.

Pan Staša informoval přítomné, že klíček od brány vjezdu na nádvoří je uložen v kotelně.

Pan Honsa – dotaz na volné parkovací místo na nádvoří.

Dospiva – v letošním roce projevil zájem pan Temis, ale jeho právník po počáteční iniciativě se odmlčel. Místo je nadále volné a k dispozici k pronájmu, nebo prodeji.

Pan Dlabaja informoval o aktuálním stavu v zajištění plynu na topení. Dodavatelem je MND Hodonín. Původní smlouva skončila v červnu 2018, kdy se platilo cca 450 Kč/MWh. Nyní platíme cca 700 Kč/MWh a jedná se o ceně 650 Kč/MWh.

Schůze skončila ve 19:40 hod.

Zapsal: Antonín Dospiva



Ověřil: Zdeňka Netopilová

