

PRVNÍ BYTOVÉ DRUŽSTVO NAPAJEDLA
ZÁPIS Z ČLENSKÉ SCHŮZE

Konané dne 30. ledna 2017 v přízemí Domu pečovatelské služby, Na Kapli 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 (2 zastoupeni na základě plné moci).
Počet hlasů přítomných členů: 16, v 18:23 se dostavil pan Temis, v 18:42 se dostavil pan Staša, počet přítomných členů 18

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 schůze:

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

Nikdo z přítomných připomínky ani doplnění nevznnesl.

Hlasování o programu:

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

Program bych schválen

K bodu 2) Kontrola zápisu z 24/10/2016

- výběrové řízení na nového dodavatele elektřiny bylo ukončeno – změna dodavatele k 28/1/2017

- výměna vodoměrů a kalorimetrů provedena 19/1/2017 společností Maddalena

- Ovladače otevírání brány do dvora byly zakoupeny a rozdány členům družstva

Ostatní body usnesení z 24/10/2016 trvají

K bodu 3) Převod bytů do osobního vlastnictví

Popis:

- Družstvo vlastní 19 bytových jednotek a 2 nebytové jednotky – vše vymezeno v prohlášení vlastníka
- Ke každé jednotce náleží podíl na společných částech domu definovaný v Prohlášení vlastníka

- Družstvo vlastní společné kryté garážové stání označené v Prohlášení vlastníka 1622/28 s podílem na společných částech domu. Na společném garážové stání se podílejí ideální jednou sedminou uživatelé jednotek: OP1, OP4, D3, A3, G3, G1, B3
- Dvě garáže s podílem na společných částech domu
- Jedenáct venkovních parkovacích stání na parcele číslo 7687/2 až 7687/12. **Venkovní parkovací stání nejsou jednotkou**
- Pozemek, parcelní čísla 112/9 (zatravněný prostor), 112/11 (příjezdová cesta a parkoviště), 112/10 (chodník na západní straně). **Pozemek je ve vlastnictví družstva, není společnou částí domu.**

Členská schůze musí rozhodnout o způsobu převodu jednotek do osobního vlastnictví.

Možnosti jsou následující:

- Prodej pozemku** parcelní čísla 112/9 (zatravněný prostor), 112/11 (příjezdová cesta a parkoviště), 112/10 (chodník na západní straně) umožní kupujícím (dává právo kupujícím) pozemek užívat. Což znamená, že vlastník má zajištěný přístup do nemovitosti ze strany od kina. Spoluvlastníci těchto parcel mohou zamezit přístupu na pozemek třetím osobám.
- Samostatně převést jednotky s podílem na společných částech domu (samostatně byty, samostatně nebyty, samostatně garáže, samostatně 1622/28, samostatně venkovní parkovací stání. **Tato varianta umožní budoucím vlastníkům samostatný prodej bytu a samostatný prodej garážového stání. Vlastník může prodat garážové stání a byt si ponechat.**
- Převést jednotky (byty, nebyty) s přídatným spoluvlastnictvím ideální sedminy garážového stání 1622/28. (s přídatným spoluvlastnictvím venkovního parkovacího stání, s přídatným spoluvlastnictvím garáže) To znamená, že **nebude** možno samostatně prodat garážové stání (venkovní parkovací stání, garáž). **Bude možno prodat pouze jednotku a garážové stání současně.** To platí i o venkovních stáních a garážích.
- Schválit převod bytů, nebytů, garážových stání, parkovacích stání a garáží výlučně s přídatným spoluvlastnictvím na pozemcích parcelní čísla 112/9 (zatravněný prostor), 112/11 (příjezdová cesta a parkoviště), 112/10 (chodník na západní straně) umožní kupujícím (dává právo kupujícím) pozemek užívat. Což znamená, že družstvo může převést jednotku (byt, nebyt, 1622/28, parkovací stání, garáž) do osobního vlastnictví pouze za předpokladu, že si budoucí vlastník zakoupí ideální podíl na uvedených parcelách. Jakékoliv jiné řešení znamená, že se může vyskytnout vlastník, který nebude mít právo přístupu do nemovitosti ze strany od kina. Ideální podíly stanovit k jednotkám nyní. Cena podle znaleckého posudku.**
- Je třeba dořešit bod D. se současnými vlastníky nebytových prostor OP1, OP3 a OP5.

Garážové stání 1622/28 - budoucí vlastníci musí mít na paměti, že s účinností od 1.1.2018 budou mít **spoluvlastníci nemovité věci zákonné předkupní právo**, bude-li se spoluvlastnický podíl na ní převádět. Toto předkupní právo bude ze zákona platit i pro případ darování, zde budou moci spoluvlastníci podíl vykoupit za obvyklou cenu.

V praxi to bude znamenat: bude-li někdo chtít prodat id 1/7 jednotky 28 (hromadné garáže), bude ji muset nejprve nabídnout ke koupi všem ostatním spoluvlastníkům jednotky 28 (hromadné garáže). To v praxi bude způsobovat problém, pokud bude chtít vlastník jednotky prodat svou id 1/7 jednotky 28 spolu se svým bytem. Nebude-li mít id 1/7 garážové jednotky 28 vymezeno jako přídatné spoluvlastnictví, bude muset id 1/7 garážové jednotky 28 samostatně nabídnout nejprve ostatním spoluvlastníkům garáže a přijde tak o možnost prodat ji spolu s bytem. Tomu by snad mohlo zabránit přídatné spoluvlastnictví (id podíl na hromadné garáži by spoluvlastníkům nabízel jen s byt. jednotkou, takže by tím zájem o koupi snížil).

Zcela jistě by tomuto problému zabránilo spoluvlastníky přijaté vzdání se předkupního práva. Předkupního práva se totiž budou moci spoluvlastníci vzdát zápisem v katastru nemovitostí, a to s účinností nejdříve od 1.1.2018. To předpokládá, že bezodkladně po dni 1.1.2018 se všichni spoluvlastníci jednotky 28 vzdají vůči všem ostatním spoluvlastnickým podílům na garážové jednotce 28 předkupního práva, takové vzdání se působí i vůči jejich právním nástupcům (dalším vlastníkům nemovitostí).

Hlasování:

Varianta A

Členská schůze bere na vědomí informaci o majetkových poměrech parcel p.č. 112/9 (zatravněný prostor), 112/11 (příjezdová cesta a parkoviště), 112/10 (chodník na západní straně) a schvaluje prodej do ideálního spoluvlastnictví členům družstva a majitelům jednotek ke dni konání členské schůze podle podílů na společných prostorách.

Varianta B

Členská schůze schvaluje samostatný prodej každé jednotky a venkovních stání. To umožní samostatný prodej jednotky i budoucím vlastníkům. Tj. umožní prodej bytu a ponechat si parkovací stání. Nebo naopak, prodej parkovacího stání a ponechat si byt. Nebo prodat oboje. Parcely definované ve variantě A v každém případě jako přídatné spoluvlastnictví.

Hlasování Pro 17 Proti 0 Zdržel se 1

Varianta D

Členská schůze schvaluje převod (prodej) jednotek a venkovních parkovacích stání výhradně s přídatným spoluvlastnictvím a předkupním právem na parcelách 112/9 (zatravněný prostor), 112/11 (příjezdová cesta a parkoviště), 112/10 (chodník na západní straně). Bez prodeje ideálního podílu na uvedených parcelách nemůže být jednotka převedena do osobního vlastnictví.

(Pozn. Jednoznačná podmínka, bez jejíhož splnění nelze jednotku převést)

Zodpovídá: předseda družstva, místopředseda družstva

Hlasování Pro 17 Proti 0 Zdržel se 1

Pohledávky z důvodu mimořádných splátek a zápisů do Katastru nemovitostí.

	8 500,00
OP1 Fishing pohledávky z převodu bytu	499,00
D3 Psotka pohledávky z převodu bytu	500,00
A3 Janák pohledávky z převodu bytu	500,00
OP4 Brabec pohledávky z převodu nebytu	500,00
B3 Dlabaja pohledávky z převodu bytu	500,00

G2 Jeřábková pohledávky z převodu bytu	666,00
D1 Kunc pohledávky z převodu bytu	667,00
B2 Savarová pohledávka z převodu bytu	500,00
A1 Netopilová pohledávky s převodem bytu	1 000,00
D2 Pospíšková pohledávky z převodu bytu	1 000,00
B1 Adamec pohledávky z převodu bytu	667,00
G3 Temis pohledávky z převodu bytu	1 001,00
G1 Dušková Eva pohledávky z převodu bytu	500,00
Celkem	8 500,00

Bylo připomenuto Usnesení z členské schůze 20161024

Citace: "Administrativní vyřízení s sebou nese náklady. Ačkoliv nikdo z členů družstva není za tuto agendu honorován, je potřeba uhradit již vynaložené prostředky na např. zpracování smlouvy, Prohlášení vlastníka, očekávané zpracování podkladů na katastrální úřad apod. Z toho důvodu byl předložen návrh:

Členská schůze schvaluje:

- *Paušální poplatek za žádost o převod bytové jednotky do osobního vlastnictví ve výši 5 000 Kč*
- *Žadatel je povinen uhradit přímé náklady spojené s převodem bytové jednotky do osobního vlastnictví (např. poplatek za vklad do katastru, pořízení LV apod.)*

Hlasování Pro 13 proti 0 zdržel se 0"

K bodu 4) Hospodaření družstva

Výnosy - Družstvo eviduje výnosy pouze z přijatých úroků na běžném účtu a od členů družstva, kteří splácejí další majetkovou účast Výnosy celkem 145 257,34 Kč

Nákladové úroky z úvěru a běžného účtu 134 255,65 Kč

Náklady

- nákladové úroky z úvěrového účtu 129 000,65 Kč
- Náklady na vedení běžného účtu 4 255 Kč
- WWW stránky 514 Kč
- Právní pomoc Prohlášení vlastníka, 65 897 Kč
- Právní pomoc Příprava převodu do osobního vlastnictví 8 hod. 40 min á 1500 Kč = 13 665 Kč (z toho prostudování podkladů 3 hod 20 min.)
- Znalecký posudek 2 420 Kč
- Náklady na vklady KÚ k tíži družstva 3 850 Kč (nezaviněno žadatelem)
- Schůzování 200 Kč
- Poštovné 466 Kč

Suma nákladů 220 267,65 Kč, z toho plyne ztráta cca 80 tis. Kč

Finanční toky

Úvěr na počátku období 7 214 747,84 Kč

Úvěr na konci období 5 355 504,49 Kč

Splaceno díky mimořádným splátkám 1 859 243 Kč

Běžný účet stav k 31/12/2016 = 1 664 956 ,75 Kč

Vybráno od členů družstva na služby = 1 054 803 Kč

Převedeno na účet SVJ včetně platby za prosinec 2016 odeslané 20170103 = 1 017 324 Kč

Zůstalo v družstvu 37 479 Kč

Daň z nemovitosti = 16 944 Kč

Účetnictví = 23 184 Kč

Celkem = 40 128 Kč

Finanční vyrovnaní mezi PBD a SVJ bude provedeno po obdržení konečné faktury za spotřebu elektrické energie ve společných částech domu.

Uhrazeno a nevyúčtováno za SVJ

- Plyn 158 987 Kč
- Elektrika do 201606 17 999 Kč
- Zálohy dosud 8x3880 = 31 040 Kč
- Suma 176 986 Kč

Úvěr u SberbankCZ:

Úroková míra do 20160731 = 2,25 %

Úroková míra do 20161231 = 1,86 %

Úroková míra od 20170102 = 1,85 %

Rozpočet nákladů na rok 2017

- Kancelářské potřeby 500 Kč (dosud nebylo čerpáno)
- Cestovné 2000 Kč (rok 2016 = 171 Kč)
- www – 600 Kč
- Náklady na právní pomoc režijní 20 000 Kč
- Náklady na odměnu předsedy 12000 Kč (dosud 0)

Náklady celkem 40 000 Kč / 21 = 2 200 Kč / 12 = 183 Kč/měsíc

Členská schůze vzala informaci na vědomí

Fond oprav

Fond oprav se tvoří od roku 2008. Ročně se na fond oprav připisuje 86 400 Kč, tj. za 8 let to znamená 691 200 Kč.

Z fondu oprav byly realizovány akce:

- Požární žebřík 55 000 Kč
- Dlažba přízemí 41 984 Kč
- Izolace balkonů 96 379 Kč
- DPH z přenesené daňové povinnosti 20 754,45 Kč
- Oprava Olymp (kotelna) 20 375,19 Kč
- Malování chodeb 57 600 Kč
- Oprava balkonu E2 4 912 Kč
- Suma 297 004 Kč Kč

Zůstatek FO k převodu do SVJ = 394 196 Kč

Dosud převedeno 307 795,36 Kč

Zůstává k převodu 86 401 Kč

Tvorba a zůstatek fondu oprav podle členů

Byt	Jméno	Suma FO	Zůstatek
A1	Ing. Zdeňka Netopilová	24 850,77	14 173
A2	Ing. Zdeňka Nešporová	24 783,98	14 134
A3	Radek Janák	29 648,54	16 909

B1	Ing. Roman Adamec	31 579,27	18 010
B2	Gabriela Savarová	31 540,87	17 988
B3	Ing. Martin Dlabaja	31 805,10	18 139
C3	Gabriela Honsová	31 908,50	18 198
D1	Miroslav Kunc	30 586,50	17 444
D2	Ing. Michaela Pospíšková	30 584,04	17 442
D3	Ing. Petr Psočka	34 938,18	19 925
E1	Jakub Nešpor	33 531,83	19 123
E2	Ing. Antonín Dospiva	32 819,37	18 717
E3	Mgr. Zuzana Šinclová	33 170,59	18 917
F1	Alfréd Světlík	25 663,67	14 636
F2	Alena Sojková	25 668,59	14 639
F3	Tomáš Staša	39 316,95	22 423
G1	JUDr. Eva Dušková	23 282,26	13 278
G2	Anna Jeřábková	23 976,17	13 674
G3	Ing. Roman Temis	36 334,86	20 722
OP1	Fisching, s.r.o.	19 592,81	11 174
OP2	MVDr. Karla Hlačíková	23 948,60	13 658
OP3	Marie Dušková	27 529,73	15 700
OP4	Zdeněk Brabec	20 346,13	11 604
OP5	Marie Dušková	23 792,68	13 569
	Suma	691 200,00	394 196,00

Ing. Dlabaja předložil návrh na převod finančních prostředků z rezervního (nedělitelného) fondu družstva do fondu oprav SVJ.

Komentář:

- Zdroje ve fondu mají původ v příspěvcích od členů družstva a to díky vkladům další majetkové účasti, úhrady za užívání garážových stání a parkovacích stání.
- Část zdrojů je rozdílem mezi skutečnou hodnotou nemovitosti vyjádřené úvěrem a další majetkovou účastí členů. Čili, buď byla nadhodnocena cena za jeden m² plochy, nebo došlo k úsporám při vlastní výstavbě domu.
- Částečně se na současném stavu může podílet i rozdílná úroková míra v prvním roce (letech) splácení další majetkové účasti. Bylo to řádně schváleno tehdejší členskou schůzí a z hlediska zajištění družstva správné rozhodnutí.
- Členové družstva, kteří mají splacenu další majetkovou účast splnili svoji závazkovou povinnost vůči družstvu, nyní je třeba, aby za stejných podmínek svoji závazkovou povinnost splnili i členové družstva, kteří další majetkovou účast splácejí.

Závěr:

- Zdroje vytvořené vklady členů družstva, těmi splacenými i těmi, které budou spláceny teprve v budoucnosti, musí být použity ve prospěch všech majitelů nemovitosti
- Částka určená k údržbě nemovitosti (fond oprav) je daná, nelze ji ovlivnit usnesením členské schůze. (Nyní jsou všichni členy družstva. Je důležité, aby noví vlastníci měli právní jistotu, že podmínky splátek další majetkové účasti se nebudou časem měnit ve prospěch členů družstva a že prostředky takto získané budou použity ve prospěch nemovitosti)

Ověřil: Zdeňka Netopilová