

Z Á P I S

z jednání členské schůze Bytového družstva CENTRAL, IČ : 25477749,
sídlem : Masarykova 522/12, 460 01 Liberec 1

Datum konání: 24.6. 2014 v 17,00 hod.

Místo konání: Zasedací místnost MěÚ Česká Třebová, Staré náměstí 78, I.patro

Počet členů k 23.6.2014 : 44 (na 45 bytových jednotek, jeden ze členů zapsán na dva byty)

Přítomno: 40 členů - z toho 27 členů osobně a 13 v zastoupení na základě plné moci

hlasů pro účely schvalování stanov družstva: 40

hlasů pro účely schvalování záležitostí vyjma stanov družstva: 41

Hosté: Ing. Miloslava Ježková - manažer bytových družstev (Interma Byty, a.s.)

Kamila Rašovská – operátorka BD (Interma Byty, a.s.)

Mgr. Jana Filipová - notářka

Jiří Grund - domovník

Program:

- 1) Zahájení, prezence
- 2) Schválení ustanovení stanov čl. 1 až čl. 38, čl. 48 až čl. 62
- 3) Schválení ustanovení stanov čl. 39 až čl. 47
- 4) Odvolání předsedy a místopředsedy družstva a volba nového představenstva
- 5) Schválení refinancování zůstatku hypotečního úvěru družstva
- 6) Schválení výsledků hospodaření družstva za rok 2013
- 7) Schválení paušálních náhrad členům statutárních orgánů družstva
- 8) Schválení směrnice o rozúčtování služeb
- 9) Valorizace smlouvy o domovníctví
- 10) Dluhy, provozní záležitosti
- 11) Diskuse, závěr

Průběh jednání a přijatá usnesení (dle programu)

- 1) Členskou schůzi zahájil předseda družstva pan Milan Neruda, který po kontrole prezenční listiny konstatoval, že na členské schůzi je přítomna nadpoloviční většina členů družstva (40 ze 44) a členská schůze je tedy usnášeníschopná. Předsedajícím členské schůze dále zůstal p. Neruda, který schůzi řídil podle programu uvedeného na pozvánce.
- 2) Ing. Ježková seznámila přítomné s nutností schválit nové stanovy družstva, nově podle Zákona o obchodních korporacích v souladu s novým Občanským zákoníkem. Pro malé družstvo do 50-ti členů je přípustná varianta vedení 3-členným představenstvem s funkčním obdobím 5 let, které je třeba sjednotit a proto se přistupuje k odvolání stávajících statutarů a nové volbě představenstva. Dále z uvedených zákonů vyplývá např. povinnost odsouhlasení účetní uzávěrky družstvem do 6-ti měsíců, tj. do konce června a nutnost zřízení internetových stránek pro vyvěšování listin (již zajišťuje Interma).

Členská schůze schvaluje ustanovení stanov čl. 1 až čl. 38, čl. 48 až čl. 62 jednomyslně
(pro: 40 hlasů, zdrželo se: 0, proti: 0)

- 3) **Členská schůze schvaluje** ustanovení stanov čl. 39 až čl. 47 jednomyslně
(pro: 40 hlasů, zdrželo se: 0, proti: 0)

- 4) **Členská schůze odvolává** z funkce předsedu a místopředsedu družstva jednomyslně
(pro: 41 hlasů, zdrželo se: 0, proti: 0)

Členská schůze volí jednomyslně členy nového představenstva ve složení:
předseda družstva: Milan Neruda
místopředseda družstva: Ing. Radovan Faltus
člen představenstva: Ing. Stanislava Hájková
(pro: 41 hlasů, zdrželo se: 0, proti: 0)

5) Schválení refinancování zůstatku hypotečního úvěru družstva:

Ing. Faltus seznámil přítomné s průběhem výběrového řízení na refinancování hypotečního úvěru. Již o prosince 2013 probíhala jednání s nezávislým finančním poradcem, ze kterých vzešla nabídka České Spořitelny s úrokovou sazbou 2,09%, ovšem s poplatkem za sjednání 61376 Kč. Výsledek tohoto prvního kola byl předán Ing. Horáčkovi (Interma) pro získání protinabídek. S jeho prací schůzi seznámila Ing. Ježková: Vedle nabídky ČS byla obdržena nabídka Hypoteční banky a ČSOB, z těchto jsou nejvýhodnější podmínky ČSOB, sice s úrokovou sazbou 2,11%, ovšem s nejnižší výší splátky a bez zřizovacího poplatku. Zůstatek HÚ ve výši 12 275 280 Kč bude refinancován novým HÚ ve výši maximálně 11 000 000 Kč a zbytek z mimořádných splátek družstevníků (kteří přislíbili k dnešnímu dni uhradit úhrnem 2 200 000 Kč). Nový HÚ bude mít splatnost maximálně 11 let, dobu fixace úrokové sazby 5 let a bude čerpán od 8.8. do 15.8. tak, aby byl závazek uhrazen k 17.8.2014.

a) Členská schůze bere na vědomí souhlas Města Česká Třebová (spoluvlastníka bytových domů č.p. 2101 - 2104, Moravská ul., Česká Třebová, a vlastníka souvisejících stavebních pozemků p.č. 738, 4547 a 1942/2 v k.ú. Česká Třebová) s refinancováním hypotečního úvěru družstva u Česko-slovenské obchodní banky a.s. (dále jen ČSOB).

b) Členská schůze schvaluje jednomyslně:

* Doplatek zůstatku hypotečního úvěru u Hypoteční banky a.s., poskytnutého na výstavbu byto-vých domů č.p. 2 101 - 2104 v Moravské ulici, Česká Třebová. Doplatek HÚ ve výši 12 275 280,10 Kč bude k datu 17.8.2014 uhrazen následovně : max. 11 000 000 Kč z refinancování úvěrem od ČSOB a zbytek z mimořádných splátek členů družstva.

* Přijetí střednědobého úvěru ve výši max. **11 000 000,- Kč** od ČSOB se splatností 11 let a s počáteční 5-letou fixací úrokové sazby ve výši 2,11 % p.a., a dále jeho čerpání v termínu **8. - 15.8.2014.**

* Zajištění úvěru ve výši max. 11 000 000 Kč ve prospěch ČSOB, a to :

- blankosměnkou vlastní na řad banky s doložkou bez protestu
- blokáci finančních prostředků družstva ve výši 2 měsíčních anuitních splátek úvěru na účtu družstva vedeného v ČSOB.

(pro: 41 hlasů, zdrželo se: 0, proti: 0)

c) Členská schůze pověřuje předsedu a místopředsedu představenstva družstva podpisem všech smluv a dokumentů, které s přijetím, zajištěním a čerpáním úvěru u ČSOB souvisejí.

(pro: 41 hlasů, zdrželo se: 0, proti: 0)

6) Ing. Hájková seznámila přítomné s hospodařením družstva za rok 2013. Sleva na nátery balkónových zábradlí byla vypořádána Intermou formou slevy z pravidelné splátky za správu v prosinci 2013. Čistý zisk družstva činil 1976 Kč, nižší než obvykle vlivem nižších úrokových sazeb na družstevním spořicí účtě a též kvůli menšímu počtu inkasovaných poplatků za převody bytů. Na zvýšení nákladů družstva měla také vliv zvýšená sazba DPH 21% (a 15%) oproti 20% (a 14%) v roce 2012. Na zálohách bylo vybráno 2 826 975 Kč, náklady činily 2 705 348 Kč, takže jsou vráceny přeplatky ve výši 121 627 Kč. Náklady na kotelny TEZA (TUV a vytápění) činily 550 005 Kč. Náklady na elektřinu byly srovnatelné s r. 2012 a činily 42 117 Kč. Náklady na výtahy byly 53 692 Kč, vyšší oproti r. 2012 (44 898 Kč) vlivem servisních zásahů a výměn dílů (zářivky, patice, tlumivky). Na pojištění bylo zapláceno 25 700 Kč, na přecejchování měřidel se splatilo 41 040 Kč.

Členská schůze schvaluje výsledky hospodaření družstva za rok 2013 jednomyslně

(pro: 41 hlasů, zdrželo se: 0, proti: 0)

7) **Členská schůze schvaluje** výplatu paušálních náhrad statutárním orgánům za rok 2013 v plné výši jednomyslně

(pro: 41 hlasů, zdrželo se: 0, proti: 0)

Členská schůze schvaluje zvýšení poplatku pro účely výplat paušálních náhrad členům představenstva družstva o 10 Kč na byt za měsíc (tj. ze 30 Kč na 40 Kč) s účinností od 1.7.2014.
(pro: 41 hlasů, zdrželo se: 0, proti: 0)

- 8) Ing. Ježková seznámila schůzi s novou směrnicí na rozúčtování služeb, která např. dává za povinnost rozeslat rozúčtování do 4 měsíců o konce zúčtovacího období a vyžaduje nahlášení osob v bytě, které ho obývají v souhrnu za rok déle než 3 měsíce.

Členská schůze schvaluje novou směrnicí na rozúčtování služeb
(pro: 41 hlasů, zdrželo se: 0, proti: 0)

- 9) **Členská schůze schvaluje** zvýšení poplatku za služby domovníka o 10 Kč na byt za měsíc (tj. z 50 Kč na 60 Kč) s účinností od 1.7.2014.
(pro: 41 hlasů, zdrželo se: 0, proti: 0)

- 10) Dluhy družstevníků nejsou, naopak ještě nejsou vráceny všechny přeplatky. Družstvo nemá neplatiče ani nikoho se splátkovým kalendářem a je v tomto smyslu vzorné.

- 11) Představenstvo družstva s pověřením schůze před podpisem smlouvy o novém hypotéčním úvěru tuto pečlivě prostuduje, aby se v zájmu družstevníků vyloučily veškeré nesrovnalosti.

Doplňující informace :

1) Kontaktní adresy a tel. čísla:

- * INTERMA BYTY, a.s. - Správa bytového fondu, U Sila 1201, 463 11 Liberec 30, tel. : 482 737 977, fax : 485 135 331, e-mail : kamila.rasovska@interma.cz (operátorka BD), martina.resseleova@interma.cz (operátorka pro předpisy a vyúčtování), monika.kockova@interma.cz (vedoucí finančního oddělení), eva.wondakova@interma.cz (účetní), jitka.vecernikova@interma.cz (závady, tel. 485 102 032), eva.jandova@interma.cz (pouze reklamace), bohoslav.drbohlov@interma.cz (vedoucí reklam. oddělení)
- přístup do elektronické databáze je možné objednat na portova@interma.cz
 - stránky družstva www.interma.cz „správa nemovitostí“

* Domovník - p. Jiří Grund, tel. : 725 734 870

* Ing. Miloslava Ježková - manažerka bytových družstev (převody bytů a členství, organizační záležitosti, kontrola činnosti správce a vzájemné komunikace),
tel. : 485 101 817, mobil: 737 227 888, e-mail: miloslava.jezkova@interma.cz

2) Závady a reklamace:

Veškeré závady je vhodné za účelem evidence a pozdější kontroly nahlašovat písemně, příp. e-mailem, a to domovníkovi (běžné závady) nebo přímo správě bytů pí Večerníkové.

Záruční doba byla 60 měsíců od dokončení, tj. : - dům č.p. 2104 - do 25.10.2009
- dům č.p. 2101 - 2103 - do 26.1.2010.

Nově nahlášené závady již nemohou být vyřizovány jako reklamace.

3) Pojištění domácností:

Současná pojistná smlouva od 1.1.2008 u ČSOB pojišťovny „Náš dům“ č. 8029943716 umožňuje u dílčích pojištění domácností vyjmutí pojištění společných prostor.

4) Hypotéční úvěr:

Zastupitelstvo v nadcházejícím období podepíše smlouvu o refinancování u ČSOB.

V České Třebové, dne 24.6.2014

Zapsal : Ing. Radovan Faltus

Schválil : Milan Neruda
předseda

Ing. Radovan Faltus
místopředseda