

Z Á P I S

z jednání náhradní členské schůze Bytového družstva VLNAŘSKÁ

Datum a místo konání: 24.6.2016, Střední odborná škola Liberec, Jablonecká 999/51, 17 hodin

Počet členů Bytového družstva VLNAŘSKÁ (dále jen „BDV“) k 24.6.2016: 221

Přítomno celkem: 32 členů BDV

Program:

1. Zahájení, prezence
2. Zpráva o činnosti představenstva od poslední členské schůze BD
3. Zpráva kontrolní komise
4. Schválení výsledků hospodaření družstva za rok 2015
5. Dluhy, provozní záležitosti
6. Diskuse, závěr

Pozvání hosté:

Libor Kafka - vedoucí střediska INTERMA BYTY, a.s.
Ing. Miloslava Ježková – manažerka bytových družstev,
Michal Večerník – domovník.

Ad 1) Zahájení, prezence

Náhradní členské schůzi předsedal Mgr. Michal Mochal, předseda představenstva BD. Na úvod bylo zkonstatováno, že členské schůzi BD je přítomno 32 členů BDV.

Ad 2.) Zpráva o činnosti představenstva od poslední členské schůze BDV

- **Hypotéka** – od května 2015 u ČSOB s úrokovou mírou 1,49%
- **Spořicí účty** – družstevní konto a spořicí účet BDV nyní u ČSOB. Účet u České spořitelny byl zrušen k 31.1.2016 a veškeré prostředky byly převedeny na účty u ČSOB.
- **AKTUÁLNÍ ÚČET BDV u ČSOB a.s.: 270157251/0300**
- **Soud** – kde Statutární město Liberec (*dále jen „SML“*) soudně požadovalo po BD úhradu ve výši 187.823 Kč za pozdržené platby, jedná se o úhradu dluhu za dlužníky, kteří neplatili za služby a nájem v městských bytech. Jednání předsedy BDV a vedoucího střediska INTERMA BYTY, a.s. se zástupci SML nejdříve nevedlo k řešení uspokojující obě strany, a tak nakonec Okresní soud v Liberci stanovil povinné setkání u mediátora. Za souhlasu všech stran a za pomoci mediátora bylo dosaženo dohody a byla vypracována Dohoda o narovnání. BDV na základě dohody uhradilo SML 66.448,- Kč, SML uznalo dluh za zemřelého nájemníka městského bytu p. Forka ve výši 93.264,- Kč a INTERMA BYTY, a.s. uhradila dluh po zemřelém p. Jaňourovi ve výši 28.111,- Kč. Na základě uzavřené dohody SML stáhlo žalobu na BDV podanou u Okresního soudu.
- **Městské byty** – správu městských bytů na základě Dohody o úpravě vztahů k městským bytům v BDV podepsanou mezi BDV a SML 31.3.2016 převzalo SML. Součástí dohody je správa celkem 19 městských bytů v objektech BDV a pravidla pro úhradu nákladů spojených s provozem městských bytů. Na dlužnou částku ve výši 66.448,- Kč byl nájemníkovi městského bytu stanoven splátkový kalendář a dluh je postupně umořován.

- **Společnost INTERMA a.s.** - insolvenční řízení bylo zahájeno na základě vyhlášky Krajského soudu v Ústí nad Labem - pobočky v Liberci, č.j. KSLB 82 INS 1327/2016-A-3 ze dne 21.1.2016. Účinky zahájení insolvenčního řízení nastaly dne 21.1.2016. Dne 21.3.2016 byla BDV podána pohledávka na dlužnou částku 50.603,- Kč. Jde o neuhrazený podíl na nákladech na provoz domů, který připadal na neobsazené jednotky v těchto domech (garážová stání), celkem 48.009,- Kč. Věřitel tyto náklady dlužníkovi vyúčtoval fakturou č. 52400001 ze dne 19.5.2015 splatnou dne 2.6.2016. Celkem i s úroky s prodlení jde o výše uvedenou částku 50.603 Kč. Jiné pohledávky BDV vůči společnosti INTERMA a.s. v úpadku nejsou evidovány.
- **Garáže** – došlo ke konečnému vypořádání a zúčtování s dodavatelem stavby (INTERMA a.s.), zúčtování slevy a nákladů na neprodaná garážová stání. K 31.12.2015 činil počet neprodaných garážových stání 74. Nyní je neprodaných garážových stání 67 (1117-28, 1118-3 a 1120-36). Volná stání jsou v prodeji za 55.000 Kč (u mříží) a 85.000 (uvnitř).

Ad 3) Zpráva kontrolní komise

Přednesla vedoucí kontrolní komise Ing. Händelová. Prověrka účetnictví za rok 2015 ukázala, že je vše vedeno v souladu se zákonnými předpisy a nejsou žádné náznaky zpronevěry ze strany představenstva BDV či správce BDV. Závazky (včetně hypotečních úvěrů) jsou hrazeny ve splatnosti. Pohledávky po splatnosti jsou vymáhány (až po vyloučení z družstva). Fond oprav je doplňován v požadované výši a případné volné finanční zdroje převáděny na spořicí účet. Z tohoto účtu byly použity finanční prostředky na splátku hypotečního úvěru za neprodané garáže. BDV nemá ekonomické a finanční problémy, situace je stabilní. Dále upozornila na ceník poplatků správce Interma-byty (mimo běžnou správu) platný od 1.1.2015 (např. při podnájmu jednorázový poplatek 100 Kč). Jedná se o administrativní vícenáklady. Ceník je dostupný na internetových stránkách <http://www.interma-byty.cz/sazebnik-poplatku-mimo-poplatku-za-spravu/>

Ad 4) Schválení výsledků hospodaření družstva za rok 2015

Zpráva o hospodaření byla přílohou pozvánky na členskou schůzi. Hospodářský výsledek za rok 2015 skončil ziskem ve výši 7.481,23 Kč. Kontrolní komise souhlasí s převodem zisku proti hospodářskému výsledku minulých let (ztráta - zůstatek 80.404 Kč). Proběhlo hlasování o schválení výsledku hospodaření družstva za rok 2015.

Výsledek hlasování: PRO: 32 PROTI: 0 ZDRŽEL SE: 0

Ad 5) Dluhy, provozní záležitosti

Pohledávky BD celkem činí 459.026 Kč.

1117 (dům C) - 217 273 Kč

1118 (dům B) - 77 744 Kč

1119 (dům A) - 25 587 Kč

1120 (dům D) - 138 422 Kč

Nejvyšší pohledávka činí 53.000 a jde o nájemníka městského bytu z domu B. Většina pohledávek je do výš 10tis. tzn., že se v mnoha případech může jednat o zpoždění a nezaúčtování 1 splátky.

Stav fondu oprav k 31.5.2016 7,167 mil. Kč.

1117 (dům C) - 2 000 267 Kč

1118 (dům B) - 1 503 744 Kč

1119 (dům A) - 1 130 733 Kč

1120 (dům D) - 2 532 747 Kč

Stav rizikového fondu k 31.5.2016 2,063 mil. Kč.

Provozní záležitosti:

- **Malování domů C a D** – proběhlo v termínu od 5.10.2015.
- **Čištění garáží** – proběhlo v květnu 2016 za stejnou cenu jako v r. 2015 tj. 35.000,- Kč vč. DPH.
- **Oprava střechy 1118** – proběhla v květnu 2016 (cena 126.127 Kč vč. DPH).
- **Stromy** - pokácení dvou uschlých stromů u domů B a C a výsadba 3 nových. Cena 1.650 Kč bez DPH/strom, celkem 5.990 Kč vč. DPH.
- **Garážová vrata** - změna ovládání garážových vrat – probíhá oslovení všech majitelů garážových stání a kontrola aktuálnosti jejich telefonů. Cena 28tis. bez DPH. Prosím všechny přítomné majitele o kontrolu svých telefonů a e-mailů uvedených v evidenci SBF.
- Žádost o popelnice na bioodpad (přistavení v srpnu 2016).

Ad 6) Diskuse, závěr

Představenstvo BDV od poslední schůze zabývalo zejména následujícími činnostmi spojenými s objekty BDV:

- řešení dluhů a dalších finančních operací se Správou bytového fondu (p. Kafka)
- čištění garáží
- opravy garážových vrat
- oprava střechy (pí. Večerníková)
- atrium – odplevelení, postřik
- stížnosti nájemníků na rušení nočního klidu
- stížnosti na zápach
- výdej klíčů od hlavních vchodů do domů (p. Večerník)

Spojené s bytovými jednotkami:

- řešení stížností nájemníků městský byt v domu B – nájemník se po urgenci vedení BDV a INTERMA BYTY, a.s. odstěhoval
- vydávání souhlasu s podnájem bytových jednotek a s prodejem garážových stání
- vydávání souhlasu se stavebními úpravami bytových jednotek

POVINNOST HLÁSIT SPOLUBYDLÍCÍ OSOBY

Povinností každého člena družstva je hlásit je oznamovat družstvu včas změny, týkající se jeho osoby a příslušníků domácnosti, které jsou podstatné pro vedení členské a bytové evidence a pro stanovení výše úhrad za služby - článek 10 odst. 2 písm. f) Stanov BDV.

Nahlášení změn je možné provést přímo na SBF nebo na webových stránkách správce:

<http://www.interma-byty.cz/virtualni-kancelar/nahlasit-spolubydlici-osoby/>

Připomínky družstevníků:

- Pozdní vyúčtování záloh za nájemné za rok 2015 (splatnost přeplateků je 5.7.2016 a dle vyjádření Ing. Ježkové z INTERMA BYTY, a.s. proběhlo v souladu s předpisy).
- Stížnost na neudržované keře a plevel v keřích v okolí objektů BDV. Domovník zahájí jejich úpravu a odstranění plevele v týdnu od 27.6.2016.
- Při úklidu komunikace ze strany SML nebyla na dopravní značce zveřejněna informace, kdy bude jarní úklid probíhat a tak vzhledem k nevyklizení míst na parkování v okolí objektů BDV, nebyl šterk zameten na všech místech (ze strany BDV bude vznesen dotaz na SML, proč nebyla informace umístěna na komunikaci).

- Při rychlém najetí ke garážovým vratům po odjetí vozidla zůstávají vrata otevřená. Bude vznesen požadavek na fy. MAVES provádějící servis vrat, zda je možné vrata seřídít, aby k této situaci nedocházelo.
- V domě A (Hedvábná 1119) nejdou na pavlači otevírat některá okna z důvodu rozbitých pantů. Dle vyjádření p. Večerníka tyto panty nejsou nikde dostupné a tak bude provedena výměna za funkční panty, které jsou umístěny v oknech, která se neotevírají.

Kontaktní údaje na správce BDV – INTERMA BYTY, a.s.

Správce:	Interma BYTY, a.s.	482 737 977	sbf@interma-byty.cz
	správa nemovitostí: U Sila 1201; Liberec 30, 463 11		
Druh správy:	komplexní vč. úvěrů		
Referent lokality:	Lenka Čápová	485 221 264	lenka.capova@interma-byty.cz
Účetní Lokality:	Lucie Šubrtová	482 221 263	lucie.subrtova@interma-byty.cz
Technik lokality:	Jitka Večerníková	482 737 977	jitka.vecernikova@interma-byty.cz
Domovník:	Michal Večerník	602 668 562	

Zápis z náhradní členské schůze bude vyvěšen na nástěnkách jednotlivých domů BDV a umístěn na webových stránkách <http://www.interma-byty.cz/uzivatele/liberec/bd-vlnarska/>

zapsal Michal Mochal