

Z Á P I S

z jednání náhradní členské schůze Bytového družstva VLNAŘSKÁ

Datum a místo konání: 21. 6. 2017, Střední odborná škola Liberec, Jablonecká 999/51, 16 hodin

Počet členů Bytového družstva VLNAŘSKÁ (dále jen „BDV“) k 21.6.2017: 221

Přítomno celkem: 37 členů BD, včetně plných mocí – celkem 59 hlasů

Program:

1. Zahájení, prezence
2. Zpráva o činnosti představenstva od poslední členské schůze BDV
3. Zpráva kontrolní komise
4. Schválení výsledků hospodaření družstva za rok 2016
5. Schválení směrnice BDV č. 01/2017 stanovující manipulační poplatky za udělení souhlasu s podnájmem bytové jednotky nebo garáže
6. Schválení záměru na generální opravu střech domů BDV (zadání vypracování projektové dokumentace, zajištění úvěru a příprava výběrového řízení na zhotovitele)
7. Dluhy, provozní záležitosti
8. Diskuse, závěr

Pozvání hosté:

Libor Kafka - vedoucí SBF Interma BYTY a.s.,

Ing. Miroslava Ježková – manažer bytových družstev Interma BYTY a.s.,

Michal Večerník – domovník.

Ad 1) Zahájení, prezence

Členské schůzi předsedal Mgr. Michal Mochal, předseda představenstva BDV. Za představenstvo byl přítomen místopředseda Ing. Kubín a člen Ing. arch. Horatschke. Za kontrolní komisi byla přítomna vedoucí Ing. Händelová a členka pí. Palasová.

Ad 2.) Zpráva o činnosti představenstva

- Představenstvo BDV v rámci své činnosti řešilo zejména problém se stavem střech (viz bod 6 členské schůze), s dlužníky (viz bod 7) a s tvorbou směrnice BDV č. 01/2017 (viz bod 5).
K další činnosti podrobněji:
- Byla vypovězena pojistná smlouva se společností ALLIANZ a byla uzavřena nová smlouva se společností Direct pojišťovna, a.s. (do 31. 12. 2019). Roční pojistné nyní činí 72.203,- Kč tj. o 22.791,- Kč méně než u předchozí pojistné smlouvy. BDV se navíc podařilo vyjednat výhodnější podmínky smlouvy (např. pojištění strojní technologie domů, pojištění poškození fasády ptactvem, pojištění poškození fasády sprejerstvím aj.). Dne 6. 4. 2017 byla řešena pojistná událost – vloupání do kočárkárny v Kašmírové 1120 a náhrada za zničené dveře.
- Dle zákona č. 406/2000 Sb., o hospodaření s energií, v platném znění je povinnost mít vypracován průkaz energetické náročnosti budovy. Platnost průkazu je 10 let a tato povinnost je kontrolována ze strany Státní energetické inspekce (SEI). Původní nabídka za 4 objekty BDV byla na 62.004,- Kč (tj. 281,- Kč/bytovou jednotku). Po oslovení dalších subjektů byla vybrána nejnižší nabídka a audit

byl zadán na zpracování energetické specialiste Mgr. Dohnalové za cenu celkem 30.000,- Kč bez DPH). Cena na 1 BJ = 164,25 Kč vč. DPH (rozdíl 25.704,- Kč). Průkazy jsou umístěné na nástěnkách jednotlivých bytových domů a na webových stránkách <http://www.interma-byty.cz/uzivatele/liberec/bd-vlnarska/penb/>.

- Na BDV byla v červnu 2017 doručena nabídka společnosti BD Development Liberec II s.r.o. na směnu a odkup části pozemků. Jedná se o pozemek č. 1424/16 o výměře 66,1 m², který by společnost chtěla směnit a částečně odkoupit z důvodu přípravy realizace výstavby bytového domu na pozemku č. 1425/21. Společnosti bude odeslána odpověď s informací, že BDV nemá bližší informace o plánované výstavbě a žádá tak o zaslání podrobnějšího záměru výstavby.

Ad 3) Zpráva kontrolní komise

Zprávu přednesla vedoucí kontrolní komise Ing. Monika Händelová.

1. Oficiální stížnosti nám předloženy žádné nebyly, případné naše „postřehy“ a náměty řešíme přímo s představenstvem (např. opravy, aj. provozní záležitosti).
2. Prověřili jsme účetnictví r. 2016 a dle našeho názoru je vedeno v souladu s předpisy. Nejsou žádné náznaky zpronevěry představenstva či správce bytového družstva (Interma BYTY a.s.).
3. Návrh schválení výsledku hospodaření r. 2016

Za rok 2016 je vykázána ztráta ve výši – **47.126,- Kč**. (Důvodem je tvorba 100%ní opravné položky k pohledávce za Intermou a.s. ve výši 48.000,- Kč.)

Navrhujeme (souhlasíme), aby ztráta ve výši 47.000,- Kč byla převedena na neuhrazenou ztrátu minulých let. (Případně proti základnímu nezapsanému jmění, kde je zůstatek 588.500,- Kč).

4. K hospodaření a fondu oprav:

Fond oprav k 31. 12. 2016 je ve výši **8.072.000,- Kč**. Cca **3.400.000,- Kč** bude třeba doplatit na úvěrech za neprodané garáže. Jiná možnost než z fondu oprav není. Zůstatek cca 5.000.000,- Kč není vysoký, s ohledem na plánované opravy (především střech). My platíme 8,- Kč/m²/měsíc, jiná družstva platí i 15-20,- Kč, a výše. Za KK navrhuji, aby se (výhledově) sazba navýšila aspoň o 2,- Kč, na **10,- Kč/m²/měsíc** (u 70 m² bytu navýšení o 140,- Kč na měsíc). Pokud si na opravy budeme brát úvěry, musíme počítat s úroky.

Nyní do fondu oprav přijde měsíčně 126.000,- Kč (ročně 1.500.000,- Kč), po navýšení by to bylo 159.000,- Kč měsíčně (za rok 1.900.000,- Kč)...rozdíl 400.000,- Kč.

Ad 4) Schválení výsledků hospodaření družstva za rok 2016

Zpráva o hospodaření byla přílohou pozvánky na členskou schůzi. Hospodářský výsledek za rok 2016 skončil ztrátou ve výši 47.126,- Kč. Ztráta za rok 2016 je způsobena tvorbou zákonné opravné položky ve výši 48.009,- Kč na pohledávku přihlášenou v řádném termínu do insolvenčního řízení. Proběhlo hlasování o schválení výsledku hospodaření družstva za rok 2016 a zároveň o souhlasu s převodem ztráty ve výši 47.126,- Kč na neuhrazenou ztrátu minulých let.

Výsledek hlasování:

PRO: 58

PROTI: 0

ZDRŽEL SE: 1

Ad. 5) Schválení směrnice BDV č. 01/2017 stanovující manipulační poplatky za udělení souhlasu s podnájmem bytové jednotky nebo garáže

Ve Směrnici BDV č. 01/2017 je stanovena výše manipulačního poplatku, který je nájemce povinen uhradit za udělení souhlasu s podnájmem bytové jednotky nebo garážového stání. Výše manipulačního poplatku činí:

- 1.000,- Kč v případě souhlasu s podnájmem bytové jednotky;
- 500,- Kč v případě souhlasu s podnájmem garážového stání.

Směrnice BDV č. 01/2017 zároveň stanovuje v odst. 2 sankce za porušení těchto povinností. Pokud nájemce dá byt nebo nebytových prostor do podnájmu bez souhlasu BDV, je povinen uhradit jednorázový poplatek ve výši:

- 3.000,- Kč za podnájmem bytu bez souhlasu BDV;
- 1.000,- Kč za podnájmem garážové stání bez souhlasu BDV.

Výjimku tvoří bytové jednotky Statutárního města Liberec.

Při častém střídání podnájemníků zejména u menších bytů dochází při stěhování k ničení společných prostor domů. Manipulační poplatky za souhlas s podnájmem bude sloužit k opravám poničených částí domů.

Výsledek hlasování:

PRO: 51

PROTI: 6

ZDRŽEL SE: 2

Povinností každého člena družstva je hlásit 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/>

Sankce za nenahlášené osoby v bytě je řešena v zákoně č. 67/2013 Sb., kterým se upravují některé otázky související s poskytováním plnění spojených s užíváním bytů a nebytových prostorů v domě s byty.

V ustanovení § 13 je uvedeno:

Pokuta za prodlení s nepeněžitým plněním

(1) Jestliže poskytovatel služeb nebo příjemce služeb nesplní svoji povinnost stanovenou tímto zákonem, zejména nesplní-li příjemce služeb povinnost oznámit změnu počtu osob, nebo nedoručí-li poskytovatel služeb včas vyúčtování nebo nesplní povinnosti spojené s právem příjemce služeb nahlížet do podkladů k vyúčtování a povinnosti spojené s vypořádáním námitek, je povinen zaplatit druhé straně pokutu, ledaže by splnění povinností ve stanovené lhůtě nebylo spravedlivé požadovat nebo k nesplnění lhůty došlo zaviněním druhé strany.

(2) Výši pokuty poskytovatel služeb ujedná alespoň s dvoutřetinovou většinou nájemců v domě, nebo o ní rozhodne družstvo, anebo společenství. Ujednaná výše pokuty nesmí přesáhnout 50 Kč za každý započatý den prodlení. Nedojde-li k ujednání s nájemci nebo rozhodnutí družstva anebo společenství, činí výše pokuty 50,- Kč za každý započatý den prodlení.

Ad 6) Schválení záměru na generální opravu střech domů BDV (zadání vypracování projektové dokumentace, zajištění úvěru a příprava výběrového řízení na zhotovitele)

V minulých letech byly opakovaně ze strany vedení BDV řešeny problémy se zatékáním na všech objektech BDV (Hedvábná 1119, 1118, 1117 a Kašmírová 1120). V roce 2016 se provedla oprava části střechy na domu 1118, která ukázala, že je třeba změnit skladbu souvrství střešní terasy. Po vypracování CN od dodavatele byla navržena cena za opravu střechy na Kašmírové 1120 ve variantě levnější tj. bez opravy atiky za 3.276.580,- Kč nebo vč. opravy atiky za 3.808.890,- Kč

vč. DPH. U objektu Hedvábná 1118 byla navržena cena za opravu střechy ve variantě levnější tj. bez opravy atiky za 2.528.941,- Kč nebo vč. opravy atiky za 3.207.105,- Kč vč. DPH. Vzhledem k předpokládané výši finančních prostředků za opravu střech všech domů se vedení BDV na schůzce dne 16. 5. 2017 usneslo na následujícím postupu.

- 1) Bude zadáno vypracování projektové dokumentace na generální opravu střech domů BDV.
- 2) Po vypracování PD bude zajištěn hypoteční úvěr na generální opravu střech domů BDV.
- 3) Po schválení HÚ bude připraveno výběrové řízení na dodavatele.
- 4) Po výběru dodavatele ve VŘ bude podepsána smlouva o dílo.

Proběhlo hlasování o schválení záměru na generální opravu střech domů BDV

Výsledek hlasování:

PRO: 58

PROTI: 0

ZDRŽEL SE: 1

Ad 7) Dluhy, provozní záležitosti

Dluhy členů BDV k 31. 12. 2016 činí 315.614,- Kč.

Více než 1/3 dluhu činí dluh členky BDV z Hedvábné 1119. Představenstvo BDV proto rozhodlo o vyloučení členky BDV dle čl. 18 Stanov BDV ke dni 7. 6. 2017 (dluh na bytové jednotce v domě 1119 a na garáži v domě 1118 dosáhl ke dni 6. 6. 2017 výše 112.371,- Kč). Na předchozí výzvy o úhradu dluhu nebylo ze strany dlužníka reagováno.

Na Okresní soud byla podána žádost o soudní vystěhování dlužníka (garážové stání v domě A – Hedvábná 1119).

Provozní záležitosti BDV

Představenstvo BDV se od poslední schůze zabývalo zejména následujícími činnostmi

Jednání se:

- Správou bytového fondu ohledně řešení dluhů (Mgr. Ponikelská).
- Technickou SBF pí. Večerníkovou ohledně:
 - oprav a údržby garážových vrat (čištění v roce 2017 za cenu 39.598,- Kč vč. DPH za všechny objekty),
 - opravy zámkové dlažby u garáže domu A (proběhla v květnu 2017).

Správou spojenou s bytovými jednotkami:

- Řešení stížností nájemníků na rušení nočního klidu v domě D – Kašmírová (situace byla řešena s nájemcem bytu a byla vyřešena ukončením podnájemní smlouvy s problematickým podnájemcem).
- Vydávání souhlasu s podnájem bytových jednotek (18) a garážových stání (5). Jedná se o souhlasy s podnájemem vydané od poslední členské schůze.
- Vydávání souhlasu se stavebními úpravami bytových jednotek.

Správou spojenou s garážemi

V měsíci srpnu 2016 došlo ke krádeži vozidla z garáže domu 1118. Dle informace z pojišťovny vzhledem ke skutečnosti, že při krádeži v garážích, které jsou pojištěné, nevzniká danou krádeží škoda přímo družstvu, nelze považovat prostor za pojištěný proti krádežím vozidel nebo ve vozidlech. Nelze uplatnit ani jako odpovědnost za škodu. V tomto případě navíc okradený, který užíval stání, jako podnájemník nebyl nahlášen na SBF.

Výměna ventilů na ležatém potrubí – Hedvábná 1118/9

V červenci 2017 bude v garážích domu Hedvábná 1118/9 prováděna výměna nefunkčních ventilů TUV na ležatém rozvodu.

Instalační práce budou prováděny po předešlém vyvěšení oznámení o odstávce teplé užitkové vody. Dodávka studené užitkové vody bude funkční. Práce budou zahájeny v domluvený termín denně od 8 do 18 hod. Každý den se opět nejpozději v 18 hod. spustí dodávka TUV. Výměna v garážích domu Hedvábná 1118 by měla trvat 3 dny.

Správou spojenou s daňovou povinností

Platební výměr z Finančního úřadu na daň z nemovitosti

BDV bylo FÚ předepsána daň z nemovitosti (výměr z 2. 5. 2017).

Daň z nemovitých věcí celkem 57.436,- Kč

Daň z nemovitých věcí ve výši 28.718,- Kč je splatná nejpozději do 31. 5. 2017

Daň z nemovitých věcí ve výši 28.718,- Kč je splatná nejpozději do 30. 11. 2017

Ad 8) Diskuse, závěr

- úklid po zimě (podle informací z TSML dopravní značky s informací o zákazu parkování v den úklidu již neumísťují, protože zákaz nebyl respektován a MP porušování zákazu neřešila?)
- nepořádek u popelnic (umísťování odpadu mimo kontejnery může být posuzováno jako černá skládka a pokud je znám původce odpadu je možné tuto záležitost hlásit na policii)
- mytí oken v jednotlivých domech (bude zajištěna CN)
- plíseň na omítkách (zatím není znám 100% účinný přípravek na odstranění plísně a u dostupných a velmi drahých přípravků není zajištěn dlouhodobější efekt)
- vzrostlý strom na terase bytu v Hedvábné 1119 – bude zjištěno, zda neporušuje střechu domu.

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 Čápková	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 konané dne 21. 6. 2017 bude vyvěšen na nástěnkách jednotlivých domů BDV a umístěn na webových stránkách <http://www.interma-byty.cz/uzivatele/liberec/bd-vlnarska/>

Zapsal: Mochal

v Liberci dne 21. 6. 2017