

## Zápis z členské schůze BYTOVÉHO DRUŽSTVA STARÝ HARCOV

IČO: 25023438, sídlem: Masarykova 522/12, 460 01 Liberec 1

**konané dne:** 24. 6. 2020 v prostorách garážových stání, Sluneční Stráň, Liberec

**přítomno:** 41 členů (osobně + plná moc) ... tedy 41 hlasů z celkového počtu 65, což je 63 %, schůze je tedy usnášení schopná

**hosté:** Ing. Miloslava Ježková a Mgr. Renata Ponikelská

1. Pan Ženatý zahájil schůzi, přivítal přítomné, hosty a zástupkyni Města.
2. P. Ženatý byl schválen jako řídící schůze. Bylo schváleno 100% přítomných hlasů.
3. P. Pavlíček a p. Koza byli schváleni do funkce mandátové komise. Bylo schváleno 100% přítomných hlasů.
4. P. Ženatý dal schválit PROGRAM SCHŮZE. Bylo schváleno 100% přítomných hlasů.

5. P. Ženatý přítomné uvítal a ocenil jejich odpovědnost, že se osobně dostavili a přednesl **zprávu o činnosti**. Členové představenstva a kontrolní komise se schází dle potřeby, několikrát se sešli osobně a mnoho se řeší i přes e-maily či telefony. V roce 2019 se nejvíce času věnovalo bývalému členovi s dluhem (řešení exekuce a soudů). A stále více se nyní řeší situace okolo převodu pozemku Města a řešení možného nedodržení smlouvy ze strany Města a stanovením zatím neznámé výše poplatků za převod. V této souvislosti Mgr. Stupčuk a p. Koza v archivu vyhledali záznamy důležitých usnesení zastupitelstva města Liberec.

Řeší se přijímání nových členů, nové nájemní smlouvy a schvalování nových podnájemních smluv – těch ve velmi malé míře, mnohem méně, než je nových podnájemníků, s tím souvisí i práce na nové směrnici. Řešení této problematiky bylo předjednáno již na minulé schůzi.

Dále se řeší provozní záležitosti, odstraňování vad, revize, odpady. Byl zajištěn nový kontejner na směsné sklo, žádáme **NEODKLÁDEJTE ODPADOVÉ SKLO NA ZEM VEDLE KONTEJNERŮ**, děkujeme. Ani ostatní odpad NEPATŘÍ NA ZEM, na větší odpad souží v Liberci sběrný dvůr, kam každý s trvalým bydlištěm v Liberci má možnost odložit až 500 kg na osobu za rok.

P. Ženatý dal schválit zprávu o činnosti. Bylo schváleno 100% přítomných hlasů.

6. P. Kotašková přednesla zprávu o hospodaření a zdůraznila některé body z Výroční zprávy roku 2019. Přinesla s sebou celou výroční zprávu, pracovanou správcovskou firmou Interma-byty. Tato je připravena k nahlédnutí po schůzi u pana Pavlíčka, případně kdykoliv na Interma-byty. V případě dotazů k hospodaření družstva a činnosti představenstva či kontrolní komise je paní Kotašková k dispozici po celý rok. Mnoho informací najdou členové i na internetu.

- **finanční prostředky** k 31.12.19 (hotovost, běžný a spořicí účet): 3.745.226,- Kč  
důležitější údaj je stav **fondů oprav**, ten se navýšil cca o 345.000,- Kč,

k 31.12.19 bylo ve FO necelých **1.866.000,- Kč**

- **úvěr** – za rok splaceno 2.000.000,- Kč, výše úvěru se snížila ze 17 milionů na 15 milionů (přesné částky ve výroční zprávě)
- **pohledávky a závazy** ve výroční zprávě jsou způsobené posunem placení a vyúčtování záloh na spotřeby, daní apod., jedná se o účetní údaje,

důležité je sledování členů družstva a jejich plateb:

K dnešnímu dni je jen jeden člen, který dluží dvě platby – jednu z února a jednu za červen, únorová může být omyl a červen může přijít později, ještě jeden člen platí vždy místo 15. dne v měsíci až po 20., takže tam zatím není platba započítaná. Jinak jsou čtyři vlastníci, kteří dluží zanedbatelnou částku, která většinou vznikla ponecháním trvalých plateb a mírným zvýšením předpisu.

Ostatní členové platí přesně, případně mírně více – i to způsobuje Interně složitosti v účtování, **prosím zkontrolujte si všechny platby, zda přesně odpovídají předpisu.**

- většina úhrad je účtována rovnou z plateb členů družstva a je jim vyúčtována v jejich vyúčtování (voda, teplo, spol.en.en., výtah, daň z nemovitosti, atd...), jediné co se zvedlo, je údržba garáže (což platí jen ti, co mají garážové stání)
- pojištění stojí 65.000,- Kč za rok, za kontrolní komisi jsme se rozhodli, že necháme zpracovat revizi a necháme zkontrolovat, zda je pojištěné vše, co by mohlo hrozit, a zda je částka odpovídající
- do hospodaření družstva a ke zdanění vchází:

#### **výnosy**

- o nájmy, které platíme
- o smluvní pokuty a penále (oproti loňskému roku z 16.000 klesly na necelých 900,- Kč, takže chválím členy družstva) ...
- o bonusy z banky
- o ostatní provozní výnosy – tam se oproti předchozím letům **částka zvedla** – což bylo způsobeno přijetím částky ve výši necelých **26.000,- Kč** od pojišťovny za pojistnou událost (dveře v domě 858)
- o a máme roční příjmy necelých 17.000,- Kč
  - Cerberos: 1.800,-
  - GAS NET: 15.126,-

a

#### **náklady**

- o služby za správu
- o daně
- o bankovní poplatky
- o ostatní provozní náklady, jejichž zvýšení bylo způsobeno právě pojistnou událostí, necelých 27.000,- Kč se uhradilo za opravu dveří v domě 858
- o náklad na soudní výlohy při řešení dlužníka ve výši 10.000,- byly dlužníkem uhrazeny v plné výši, což je dobrá zpráva

z těchto údajů vznikl hospodářský výsledek:

zisk ve výši 9.736,- Kč, z toho daň z příjmu 1.710,- Kč

Paní Kotašková dala schválit výsledek hospodaření

Hospodářský výsledek k 31.12.2019 činí: zisk ve výši: **8.025,91 Kč.**

Bylo schváleno 100% přítomných hlasů.

Paní Kotašková dala schválit ponechání zisku za rok 2019 na účtu „nerozdělený zisk“.

Bylo schváleno 100% přítomných hlasů.

Z minulých let má družstvo nerozdělený zisk ve výši 115.000,- Kč,

celkem nyní: 123 334,- Kč.

Představenstvo s kontrolní komisí projedná případné využití těchto prostředků do dalších let.

7. Mgr. Stupčuk informoval o řešení problému s nehlášenými podnájemníky, družstvo nemá přehled, kdo užívá jeho majetek a přes každoroční upozorňování se situace nezlepšila. Představenstvo za podpory kontrolní komise přistoupilo ke zpracování nové směrnice k této záležitosti. Většina družstev již podobnou směrnicí používá s poplatky a pokutami v mnohem vyšší výši ...

Povinnost požádat o souhlas s podnájemní smlouvou zůstává, lze využít žádost na stánkách Interma-byty:

**<https://www.interma-byty.cz/virtualni-kancelar/souhlas-s-podnajmem/>**

Souhlas bude udělen vždy jednorázově pro konkrétní podnájemníky, za podmínky uhrazení administrativního poplatku. V případě nesplnění povinnosti budou ukládány opakované pokuty, viz směrnice č.1.

**Text směrnice:**

---

### **Směrnice č. 1/2020**

**Bytového družstva Starý Harcov (dále jen „BD“) o výši administrativního poplatku za udělení souhlasu BD s podnájemem družstevního bytu nebo garážového stání**

**a dále o výši sankčního poplatku při podnájmu družstevního bytu či garážového stání bez souhlasu BD.**

1. Administrativní poplatek, který je nájemce povinen uhradit za každé udělení souhlasu s podnájemem družstevního bytu nebo garážového stání při změně podnájemce se stanovuje ve výši:

**1000,- Kč** v případě souhlasu s podnájemem družstevního bytu,

**200,- Kč** v případě souhlasu s podnájemem garážového stání.

Souhlas s podnájemem bude vydán po předchozím projednání a zaplacení příslušného administrativního poplatku na účet bytového družstva pod přiděleným variabilním symbolem.

Ve smlouvě o podnájmu bude současně uveden počet osob, které budou spolu s podnájemcem byt užívat.

2. Výše sankčního poplatku za poskytnutí podnájmu družstevního bytu či garážového stání bez souhlasu BD se stanovuje ve výši 3000,- Kč.  
Sankční poplatek je možné uložit opakovaně, vždy za každé další následující 3 kalendářní měsíce a může být součástí ročního zúčtování člena.
  3. Směrnice nabývá platnosti dnem schválení členskou schůzí BD s účinností **1.10.2020**.
- 

Mgr. Stupčuk dal hlasovat o schválení předložené směrnice.

Bylo schváleno 80% přítomných hlasů (33 PRO, 4 PROTI, 4 se zdrželi).

8. P. Ženatý informoval o paušálních náhradách pro členy představenstva a kontrolní komise, celková rozdělovaná částka vychází jako v předešlých letech již z dříve schválené výše 50,- Kč / byt / měsíc.

P. Ženatý dal hlasovat ohledně schválení paušálních náhrad pro členy představenstva a kontrolní komise za rok 2019 v celkové výši 39.600,- Kč.

Bylo schváleno 97% přítomných hlasů (40 PRO, 1 se zdržel).

9. Mgr. Ponikelská informovala ohledně situace s převodem pozemku od Města. Tento problém se řeší napříč celou republikou. Již v roce 2003 začaly soudy řešit první případy. Naše BD Harcov je poslední družstvo, které podobnou smlouvu s Městem uzavřelo. Ve smlouvě se Město zavázalo po 20 letech převést pozemek a jeho spoluvlastnický podíl za 1,- Kč na družstvo (tedy v roce 2027). Město jako záruka pro členy vlastní nadpoloviční většinu, čerpalo na výstavbu dotace. Některým družstvům již 20letá lhůta uplynula, a proto se to již řeší nyní. Vzhledem k novému zastupitelstvu, které si nechalo udělat právní rozборы, se nyní řeší možnost úplatného převodu za mnohem vyšší částku než 1,- Kč a hledají se důvody, proč by původní smlouvy neměly být platné (neprojednání na zastupitelstvu, nevyvěšení na úřední desce, dostatečné zdůvodnění apod.).

Zákon o obcích umožňuje i převod za jinou než tržní cenu, pokud je uveden důvod. Interma-byty již Městu mnoho možných důvodů předložila. Od května 2020 je již situace v Liberci medializována, svolávají se mimořádná zastupitelstva přímo k tomuto tématu a řeší se možnost společného postupu všech zúčastněných družstev.

Zástupci města jsou ochotni nechat rozhodnout soud.

Nově zjištěným problémem může být i zdanění rozdílu mezi nižší a tržní cenou, toto se také projednává. Nechat si vyhotovit závazné stanovisko od finančního úřadu je bezpředmětné, nemohou dát vyjádření do budoucna, co bude daňově platit za 6 let nelze předjímat.

Z časového i právního hlediska máme lepší pozici než ostatní BD. Naši smlouvu zastupitelstvo projednávalo, Mgr. Stupčuk a p. Koza v archivu dohledali příslušná usnesení zastupitelstva města.

Naše smlouva má 5 dodatků, údaje ze smlouvy: 26.500.000,- Kč dostalo Město jako dotace, cena pozemků byla ohodnocena cenou: 5.025.000,- Kč, což je dohromady: 31.525.000,- Kč za Město. Od družstevníků přišlo: 101.170.000,- Kč. Město má 51%, ostatní členové 49%. Zdůvodnění nadpolovičního procentního podílu města vycházelo z preventivního zabránění případného vytunelování majetku BD.

**Představenstvo i kontrolní komise bude situaci sledovat a v případě nutnosti členy BD informovat, či svolá mimořádnou schůzi členů BD.**

10. Ing. Ježková informovala o prodlouženém funkčním období představenstva z důvodu stavu nouze a pandemie koronaviru. Po uplynutí 5letého období nebylo možné svolat členskou schůzi, vláda pro tento případ funkční období mimořádným opatřením prodloužila, představenstvo je stále platné. Abychom se nemuseli scházet po ukončení platnosti znovu, Ing. Ježková navrhuje stávající představenstvo odvolat a následně zvolit nové.

Ing. Ježková navrhla odvolat stávající 3 členné představenstvo ve složení:

předseda: Bohumil Ženatý

místopředseda: Mgr. Ivan Stupčuk

člen: Miroslav Moravec

Bylo schváleno 100% přítomných hlasů.

Ing. Ježková vyzvala přítomné, aby předložili návrhy zástupců pro zvolení do představenstva. Nereagoval žádný nový zájemce se zájmem o funkci v představenstvu, Ing. Ježková oslovila tedy členy odvolaného představenstva, zda souhlasí s prací v představenstvu v dalším funkčním 5ti letém období. Z důvodu nutnosti zajistit funkčnost BD i nadále tito souhlasili.

Ing. Ježková navrhla schválit nové 3 členné představenstvo ve složení:

předseda: Bohumil Ženatý

místopředseda: Mgr. Ivan Stupčuk

člen: Jan Moravec

Bylo schváleno 100% přítomných hlasů.

11. Mgr. Stupčuk v zastoupení p. Moravce informoval o situaci ohledně elektrorevize v domě č. 863/11.

#### **Vyjádření ke změně odběrného místa na domě 863/11:**

Žádost byla podána na základě závěrů z periodické elektrorevize společných prostor domu, kdy bylo zjištěno, že požární vzduchotechnika není napojena na samostatné jištění a měření tak, jako je to v ostatních domech.

Jedná se tedy o **samostatné zařízení na odvětrání společných prostor domu**, které se aktivuje pouze v případě požáru a chrání osoby před udušením.

Toto zařízení doposud nebylo odběrným místem, nebyl tedy osazen žádný elektroměr.

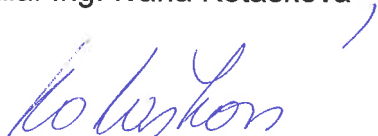
Z těchto důvodů se musí provést nové zapojení zařízení a zřízení nového odběrného místa (tvoří největší část ceny). To obnáší i rozpečetění a stávajícího rozvodu odbornou firmou ve spolupráci s SČE, zapojení, osazení hodinami, jističem a opětovné zapečetění. Potom bude zařízení pracovat v souladu s protipožárními předpisy a el revizí, které **nedovolují** napojení vzduchotechniky na společnou spotřebu domu, ale musí být samostatně.

## 12. Diskuse:

Proběhla diskuse, především k bodu 9) (převod majetkového podílu Města).

Pan Kubišta požaduje tvrdší postih proti uživatelům bytu, kteří nedodržují domovní řád.

zapsala: Ing. Ivana Kotašková



Bohumil Ženatý

předseda družstva

