

Zápis z členské schůze BYTOVÉHO DRUŽSTVA STARÝ HARCOV

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

konané dne: 28. 6. 2021 v prostorách garážových stání, Sluneční Stráň, Liberec

přítomno: 36 členů (osobně + plná moc) ... tedy 36 hlasů z celkového počtu 65, což je 55 %, schůze je tedy usnášení schopná

hosté: Ing. Miloslava Ježková, Martin Pařha

1. Pan Ženatý zahájil schůzi, přivítal přítomné, hosty (Ing. Ježkovou a pana Pařhu – nového správce) 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 přednesl **zprávu o činnosti**. Členové představenstva a kontrolní komise se scházeli i v této složité době podle potřeby a často se řešilo po telefonu i elektronicky po e-mailu. V roce 2020 se nejvíce času věnovalo situaci s převodem pozemku a podílu od Města, pan Koza sleduje veškeré aktivity v této záležitosti. Jako družstvo jsme vstoupili do Spolku přátel bytových družstev, které zaštiťuje družstva se stejnými či podobnými problémy (hrozba prodeje podílu Města za výrazně vyšší než dříve domluvenou cenu). V souvislosti s výdaji na právníky bys stanoven vstupní poplatek ve výši 6.500,- Kč. S dalšími výdaji je nutno počítat, díky společnému řešení však je větší pravděpodobnost úspěchu.

Požádali jsme o možnost převodu a zkrácení čekací doby, která byla původně 20 let, zatím bez odpovědi.

Proběhlo hlasování per rollam ohledně pověření představenstva k vyřízení převodu do vlastnictví i za předpokladu, že by správce daně vyměřil daň z příjmu. Odezva byla výborná. Za město byl o hlasování požádán pan primátor, jeho vyjádření přinesli zástupci Intermy až na členskou schůzi, jeho vyjádření tedy nebylo započítáno.

Z 65 hlasů bylo 56 PRO, 2 PROTI, 1 se zdržel a 6 se nevyjádřilo.

Bylo schváleno 86% všech hlasů.

Byla uzavřena nová smlouva o správě, a to s panem Pařhou. Kontakty:

Martin Pařha, tel: 774 810 071, e-mail: nasdomovnik@seznam.cz

Pan Moravec zajistil výhodnější smlouvu s firmou Cerberos.

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 2020, bylo možné nahlédnout do vybraných výkazů, které měla u sebe paní Kotašková. V případě dotazů k hospodaření družstva a činnosti představenstva či kontrolní komise je paní Kotašková k dispozici po celý rok (lze ji kontaktovat telefonicky: 602 181 727, e-mailem: lvana.kotaskova@centrum.cz, případně vhozením požadavku do schránky v domě 859/3. V případě zájmu je možné kdykoliv jakékoliv podklady vyžádat na firmě Interma-byty, která vede účetnictví. Mnoho informací najdou členové i na internetu.

výběr nejdůležitějších údajů:

- **finanční prostředky** k 31.12.20 (hotovost, běžný a spořicí účet):
cca 3.920.000,- Kč
pro nás to není vypovídající údaj, důležitý je stav **fondů oprav**, a ten se navýšil cca o 347.000 a čerpalo se z něj 19.000,- Kč na opravu el.energie domu čp 863, k 31.12.20 bylo ve FO necelých **2.200.000,- Kč**
- **úvěr** – za rok splaceno **5.000.0000,-**, výše úvěru se snížila z 15 milionů na 10 milionů (přesné částky ve výroční zprávě)
- **pohledávky a závazy** ve výroční zprávě jsou způsobené posunem vyúčtování záloh na spotřeby a plateb daní, takže se jedná jen o účetní údaje, Družstvo nemá žádné dluhy (závazky) ani pohledávky po splatnosti, které by vymáhalo.
důležité je sledování členů družstva a jejich plateb
- do hospodaření družstva a ke zdanění vchází:
výnosy (oproti předchozím rokům podobné)
 - o nájmy, které platíme
 - o smluvní pokuty a penále (oproti loňskému roku se z 885,- zvýšili na 20.469,- Kč)
 - o bonusy z banky (přibližně stále stejné – okolo 1.000)
 - o ostatní provozní výnosy – necelých 10.000,- Kč

a

náklady (oproti minulému roku podobné nebo i nižší)
 - o služby za správu
 - o daně
 - o bankovní poplatky
 - o ostatní provozní náklady

z těchto údajů vznikl hospodářský výsledek: 17.023,- Kč, z toho daň z příjmu 3.990

Pan Ženatý dal schválit zprávu o hospodaření. Bylo schváleno 100% přítomných hlasů.

Pan Ženatý dal schválit výsledek hospodaření
Hospodářský výsledek k 31.12.2020 činí: zisk ve výši: **17.023,04 Kč**.
Bylo schváleno 100% přítomných hlasů.

Pan Ženatý dal schválit ponechání zisku za rok 2020 na účtu „nerozdělený zisk“. Bylo schváleno 100% přítomných hlasů.

Z minulých let má družstvo nerozdělený zisk ve výši 123 334,- Kč,
celkem nyní: 140 358,- Kč.

7. 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 v celkové výši 39.600,- Kč.

(Ženatý 7.500,-, Mgr. Stupčuk 7.500,-, Koza 6.500,-, Ing. Kotašková 7.000,-, Moravec 6.000,-, Ing. Pavlíček 5.100,-)

Bylo schváleno 100% přítomných hlasů.

8. Pan Ženatý informoval o řešení situace s vyloučeným členem panem Petrem Hanušem. Tak, jak bylo dříve rozhodnuto a jak schválila členská schůze, vyloučený člen nebyl od vyloučení před třemi lety vzat zpět za člena a usilovně bylo vyžadováno předání bytu, bez toho nebylo možné situaci vyřešit. Po třech letech, mnoha jednáních soudních i mimosoudních nakonec představenstvo a vyloučený člen dospěli k dohodě. Byt, který užíval (2kk, č.1 v domě č.p. 860) předal opravený a zrekonstruovaný včetně garážového stání představenstvu. Nyní jsou tedy prostory neobsazeny a družstvo je povinno vyloučenému členovi vyplatit vypořádací podíl a členský podíl spojený s nájmem tohoto bytu za úhradu předat novému členovi.

Aby se předešlo sporu představenstvo vyhovělo žádosti pana Hanuše vybrat si realitní kancelář a prodat podíl za co nejvyšší tržní cenu za obvyklou provizi ve výši 5%. Toto je však třeba projednat s členskou schůzí, přestože veškeré náklady s prodejem a převedením podílu na nového člena budou zahrnuty do vypořádacího podílu, a tudíž půjdou za panem Hanušem. Z důvodů uvedených ve stanovách družstva však musí tento postup schválit členská schůze BD, neboť se jedná o majetkové a finanční úkony, které převyšují částku 150 000 Kč vč. DPH, čl.10.3.2. písmeno r).

Pan Ženatý dal schválit uvedený postup (prodej uvolněného členského podílu za nejvyšší možnou tržní cenu s využitím realitního specialisty vybraného panem Hanušem za obvyklou odměnu 5% z konečné tržní ceny.

Bylo schváleno 100% přítomných hlasů.

9. Pan Ženatý informoval o rezignaci pana Moravce na jeho členství v představenstvu a panu Moravci poděkoval za jeho přínos ve funkci.

Pan Ženatý dal hlasovat o odvolání pana Moravce na základě jeho rezignace z funkce člena představenstva ke dni 28.6.2021. Bylo schváleno 100% přítomných hlasů.

Pan Koza, člen kontrolní komise, je velmi aktivní v práci pro družstvo, a proto byl osloven, zda by se mohl stát členem představenstva, pan Koza souhlasil. Nikdo jiný o tuto funkci neprojevil zájem.

Pan Ženatý dal hlasovat o odvolání pana Kozy z funkce člena kontrolní komise ke dni 28.6.2021. 54 PRO, 1 PROTI, 1 se zdržel. Bylo schváleno 94% přítomných hlasů.

Pan Ženatý dal hlasovat o přijetí pana Kozy do funkce člena představenstva ke dni 28.6.2021. 55 PRO, 1 se zdržel. Bylo schváleno 97% přítomných hlasů.

V souvislosti s povinností tříčlenné kontrolní komise byli osloveni přítomní členové, zda by chtěli v kontrolní komisi pracovat. Nikdo zájem neprojevil. Byl osloven Ing. Luděk Kubišta, s členstvím v kontrolní komisi souhlasil.

Pan Ženatý dal hlasovat o přijetí pana Kubišty do funkce člena kontrolní komise ke dni 28.6.2021. 55 PRO, 1 se zdržel. Bylo schváleno 97% přítomných hlasů.

10. Diskuse:

Proběhla diskuse.

Mgr. Stupčuk v zastoupení paní Kloučkové přednesl žádost k majitelům psů o větší zodpovědnost za **úklid po psech**, dodržování zákazu venčení psů přímo u domů a větší ohleduplnost při soužití s ostatními (včetně **zamezení rušení nočního klidu** štěkáním).

Byl zmíněn návrh oplocení pozemku za domem 861, např. živým plotem, aby tam psi nemohli.

Pan Stupčuk upozornil i na paragrafy v zákoně, řešící tyto situace.

Noví členové, manželé Látalovi, se představili a podali stížnost na kouření na balkoně, které je omezuje nad míru přiměřenou. Přidal se i pan Moravec – kouř z cigaret stoupající z balkonu jde do všech bytů nad balkonem.

Prosíme tedy všechny **kuřáky o ohleduplnost** k ostatním, kteří žijí v jejich blízkosti.

Pan Behr navrhuje dokupovat sáčky ke košům, aby se ulehčil úklid po psech.

Byl zmíněn problém s jističi el.energie – je potřeba je utahovat. Revize el.energie domu se dělá pravidelně, revize el.energie v bytech však nebyla provedena od výstavby a předání bytů. Může to být nebezpečné, představenstvo doporučuje členům provést **revizi el.energie ve svých bytech**. Představenstvo projedná možnost hromadné revize.

Byl podán návrh na vymalování garáží.

K zajištění úklidu v našem bydlišti:

Byl zajištěn kontejner na směsné sklo (velký, zelený), je umístěn vedle kontejneru na papír. **NEODKLÁDEJTE ODPAD NA ZEM VEDLE KONTEJNERŮ**, děkujeme. 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. Prosíme o **zavírání** kontejnerů a **sešlapávání** alespoň plastových lahví a větších kartonových krabic. A letáky patří do kontejneru na papír, ne na zem pod schránky.

zapsala: Ing. Ivana Kotašková

Bohumil Ženatý
předseda družstva