

Z Á P I S

**z jednání členské schůze bytového družstva UNION, IČ : 25433962
se sídlem Masarykova 522/12, 460 01 Liberec**

Datum konání : 21. září 2021 od 16.00 hod.

Místo konání : Lanškroun, zasedací místnost nad bývalým informačním centrem MÚ Lanškroun

Počet členů družstva k 31.12.2020 : 91 (91 hlasů)

Přítomno : 57 členů družstva UNION, a to osobně nebo na základě plných mocí

Orgány družstva :

Mgr. Zdenka Vernerová, předsedkyně, Michal Vávra , místopředseda - omluven, Ing. Jiří Hejl, člen představenstva, Vladislava Šponarová – předsedkyně kontrolní komise, Monika Škvařilová, Stanislav Celý – členové

Za Interma – BYTY a.s. : Ing. Miloslava Ježková

Domovník : p. Beran, p. Párent

Program :

1. Zahájení, prezence
2. Zpráva kontrolní komise k výsledkům hospodaření za rok 2019, 2020
3. Seznámení s výroční zprávou hospodaření a schválení řádné účetní závěrky , včetně schválení způsobu vypořádání hospodářského výsledku za rok 2019 a 2020
4. Schválení paušálních náhrad za výkon funkce statutárních orgánů družstva za rok 2019 a rok 2020
5. Seznámení členů družstva s přípravou jednání s Městem Lanškroun ohledně převodů spoluvlastnických podílů na domech a ohledně odkoupení stavebních pozemků pod domy
6. Seznámení členů družstva s možností převodu bytové jednotky do vlastnictví
7. Provozní záležitosti
8. Diskuse, závěr

Ad 1) Zahájení, prezence

Členskou schůzi zahájila předsedkyně družstva , uvedla, že členská schůze je usnášeníschopná, neboť je nutná přítomnost alespoň 46 členů družstva a na schůzi je přítomno, ať už osobně a nebo na základě platné plné moci, 57 členů družstva. Uvedla, že v roce 2020 se členská schůze nekonala, neboť se dne 15.09.2020, na který byla svolána nesešla usnášeníschopná většina členů družstva a náhradní schůze se nemohla konat, z důvodu coronavirusových opatření . Z těchto důvodů tato členská schůze projedná, případně odsouhlasí hospodaření družstva za roky 2019 a 2020.

Poté přistoupila k projednání jednotlivých bodů programu.

Ad 2) Zpráva kontrolní komise k výsledkům hospodaření

Zprávy byly dvě a přečetla je p. Šponarová předsedkyně kontrolní komise

ROK 2019 :

Družstvo vytvořilo v roce 2019 ztrátu ve výši – 6 280,14 Kč.

Nákladové položky tvoří hlavně bankovní poplatky a ostatní provozní náklady.

Výnosy tvoří poplatky za převod členských práv , souhlas s podnájmem a úroky z účtů.

Kontrolní komise doporučila hospodářský výsledek roku 2019 – ztrátu ve výši – 6 280,14 Kč uhradit v rámci následujícího ročního vyúčtování – rozpočítat dle členských podílů v položce podílové náklady.

Dále p. Šponarová uvedla, že k 31.12.2019 byly nedoplatky na nájemném 38 962,- Kč a dlužníkům byly zaslány upomínky.

ROK 2020 :

Družstvo vytvořilo v roce 2020 ztrátu ve výši – 739,48 Kč.

Nákladové položky tvoří hlavně bankovní poplatky.

Výnosy tvoří poplatky za převod členských práv , smluvní pokuty a penále a úroky z účtů.

Kontrolní komise doporučila hospodářský výsledek roku 2020 – ztrátu ve výši – 739,48 Kč uhradit v rámci následujícího ročního vyúčtování – rozpočítat dle členských podílů v položce podílové náklady.

Dále p. Šponarová uvedla, že k 31.12.2020 byly nedoplatky na nájemném 16 809,- Kč a dlužníkům byly zaslány upomínky.

Komise navrhla ztráty za oba roky zahrnout do ročního vyúčtování , což by na člena družstva představovalo cca 77,- Kč.

Ad 3) Seznámení s výroční zprávou o hospodaření a schválení řádné účetní závěrky, včetně schválení způsobu vypořádání hospodářského výsledku za rok 2019 a 2020.

Předsedkyně sdělila, že zprávu o hospodaření družstva, včetně návrhu na vypořádání hospodářského výsledku obdrželi členové družstva spolu s pozvánkou na tuto schůzi. Zeptala se na připomínky, případně návrhy ke zprávě, a protože tomu tak nebylo, dala o tomto bodu programu hlasovat.

Zpráva o hospodaření za roky 2019 a 2020, včetně způsobu vypořádání hospodářského výsledku byla schválena 100 % hlasů přítomných.

Členská schůze schválila všemi hlasy přítomných výsledky hospodaření družstva UNION za rok 2019 a 2020, schválila řádnou účetní závěrku za rok 2019 a 2020 s tím, že hospodářský výsledek za oba roky, - ztráta celkem ve výši 7 019,62 Kč bude uhrazena v rámci následujícího ročního vyúčtování – rozpočítáním dle členských podílů v položce podílové náklady.

Ad 4) Schválení paušálních náhrad za výkon funkce statutárních orgánů družstva za rok 2019 a 2020.

Předsdkyně sdělila, že představenstvo navrhuje za rok 2019 a 2020 paušální náhrady statutárním orgánům, tj. představenstvu a kontrolní komisi ve výši 21 840,- Kč, tak jako tomu ostatně bylo i v minulých letech, s tím, že tuto částku si mezi sebou rozdělí.

Uvedla, že vzhledem k tomu, že v minulém roce se členská schůze nekonala, byly paušální náhrady za rok 2019 členům statutárních orgánů družstva vyplaceny formou zálohy.

Zeptala se na připomínky, případně jiné návrhy a protože žádné nebyly, dala o tomto bodu programu hlasovat.

Členská schůze schválila všemi hlasy paušální náhrady za výkon funkce statutárních orgánů družstva za rok 2019 ve výši 21 840,- Kč a za rok 2020 také ve výši 21 840,- Kč.

Ad 5) Seznámení členů družstva s přípravou jednání s Městem Lanškroun ohledně převodu spoluvlastnických podílů na domech a ohledně odkoupení stavebních pozemků.

Předsdkyně družstva uvedla, že 27.12.2021 a 1.2.2022 uplyne dvacet let od kolaudace domů 1008 – Zborovská ulice a 1009 Nerudova ulice. Dle Smlouvy o společném postupu investorů (Smlouva o spolufinancování) , která byla uzavřena dne 16.10.2000 mezi Městem Lanškroun a společností Interma a.s., která byla právním předchůdcem BD UNION, město výstavbu financovalo ze státní dotace, družstvo z hypotečního úvěru, který členové družstva spláceli. Město Lanškroun má spoluvlastnický podíl na každém domě ve výši 51/100, družstvo UNION 49/100. V uvedené smlouvě se smluvní strany zavázaly, že nejpozději do 30. dnů po uplynutí 20 let ode dne kolaudačního rozhodnutí uzavřou smlouvy, jejímž předmětem bude převod výše uvedeného spoluvlastnického podílu na družstvo. V této souvislosti požádá představenstvo družstva písemně o zahájení jednání o převodu spoluvlastnického podílu.

Vzhledem k tomu, že v celé republice je několik desítek takto vzniklých družstev, kde města mají majoritní podíl na vystavěných domech a nejsou ochotny převést je na družstva za symbolickou cenu, vznikla iniciativa **Spravedlnost pro bytová družstva**, která hájí zájmy družstev při jednání s městy.

Předsdkyně informovala členskou schůzi, že představenstvo rozhodlo, že družstvo UNION se stane členem tohoto spolku. Poplatek činil 100,- Kč na člena družstva a byl na účet Spolku zaslán v červnu 2021. Spolek zasílá družstvu různé materiály týkající se převodu spoluvlastnických podílů v jiných městech. Tím získáváme přehled pro nastávající jednání s Městem Lanškroun. Smlouvu musí schválit členská schůze BD UNION a také zastupitelstvo Města Lanškroun.

Součástí převodu bude také koupě stavebních pozemků pod domy čp. 1008 a 1009. Zde záleží na tom, jak se město k ceně za stavební pozemky postaví, zda bude ochotno je převést za cenu v době uzavření smlouvy a nebo za cenu tržní.

Předsdkyně v této souvislosti apelovala na členy družstva, aby se jednání zastupitelstva zúčastnili a podpořili zájmy družstva na co nejoptimálnějším způsobu vypořádání.

Ad 6) Seznámení členů družstva s možností převodu bytové jednotky do vlastnictví

Předsdkyně uvedla, že jakmile bude uzavřena smlouva o převodu spoluvlastnického podílu Města Lanškroun na BD UNION u domu čp. 1008 a 1009 a o převodu stavebních pozemků pod domy a bude učiněn zápis v katastru nemovitostí, takže BD UNION bude jediným vlastníkem těchto domů a také pozemků, lze zpracovat tzv. Prohlášení vlastníka, kterým bude každý z domů rozdělen na jednotlivé bytové jednotky, ke kterým bude náležet příslušný spoluvlastnický podíl na společných částech domu a na stavebním pozemku. Jakmile bude toto prohlášení zapsáno v katastru nemovitostí, lze již uzavírat smlouvy o převodu jednotky do vlastnictví jejích uživatelů.

V jakém časovém horizontu se budou jednotky převádět nelze zatím říci, vše je odvislé od jednání s městem a uzavření Smlouvy o převodu spoluvlastnických podílů.

Ad. 7, 8) Provozní záležitosti, diskuse

Dotaz měl p. Žilka z Kežmarské, a to, jak lze zajistit úklid v domě. Předsdkyně kontrolní komise V1.

Šponarová doporučila úklidovou firmu p. Svojanovské z Lanškrouna.

Další dotazy z této oblasti nebyly, takže předsdkyně poděkovala všem za účast a schůzi ukončila v 17.15 hod.

Zapsala dne 24.09.2021 Mgr. Zdenka Vernerová, předsdkyně družstva, v.r.