

Zápis z členské schůze BYTOVÉHO DRUŽSTVA STARÝ HARCOV

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

konané dne: 05. 05. 2022 v prostorách garážových stání, Sluneční stráž, Liberec

přítomno: 57 členů (osobně + plná moc v počtu 13) v počtu 58 hlasů z celkového počtu 65, což je 89 %, schůze je tedy usnášení schopná a schopná přijímat usnesení

hosté: Ing. Miloslava Ježková (manažerka BD, Interma BYTY správa s.r.o.), Mgr. Renata Ponikelská (právník, Interma BYTY správa s.r.o.), JUDr. Jana Seemanová (notářka), Martin Pařha (domovník)

1. Pan Ženatý zahájil schůzi, přivítal přítomné, hosty a zástupkyni Města.
2. P. Ženatý byl schválen jako řídící schůze. Bylo schváleno 100 % přítomných hlasů.
 - a. P. Pavlíček a p. Koza byli schváleni do funkce mandátové komise. Bylo schváleno 100 % přítomných hlasů.
 - b. P. Ženatý dal schválit program schůze. Bylo schváleno 100 % přítomných hlasů.
3. 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.
 - a. V roce 2021 se nejvíce času věnovalo **situaci s převodem pozemku a podílu od Města**. Probíhalo jednání elektronické i osobní v souvislosti se členstvím ve Spolku přátel bytových družstev, byly uhrazeny poplatky právníkům, u několika družstev již úspěšně probíhá převod do vlastnictví. Možnost převodu a zkrácení čekací doby bylo schváleno, pravděpodobně nebude moci být využito, podmínkou je mít splacený úvěr, a to pravděpodobně není reálné – splácí více než polovina členů v celkové výši okolo 8 milionů.
 - b. Představenstvo muselo vyřešit **odběr energií**. Družstvo odebíralo el. energii i plyn od společnosti Bohemia Energy, což v minulých letech znamenalo velkou úsporu. Tato společnost bohužel ukončila svou činnost a představenstvo muselo vyřešit nového dodavatele a uzavřelo nové smlouvy na odběr el. energie i plynu. Více v samostatném bodu.
 - c. Představenstvo z důvodů navýšení ceny nemovitostí uzavřelo novou **pojistnou smlouvu** s Generali Českou pojišťovnou. Více v samostatném bodu.
 - d. P. Ženatý informoval přítomné o **ukončení** prodeje bytu **po vyloučeném členovi** p. Hanušovi včetně vyrovnání s ním. Vše bylo ukončeno podepsáním dohody o vyrovnání s bývalým členem a byt již užívá nová členka. Více v samostatném bodu.
 - e. Představenstvo pracovalo na **novém znění stanov**, které jsou ze zákona potřebné. Zákon ukládal schválení nových stanov do 31.12.21, vzhledem k pandemické situaci se představenstvo rozhodlo posunout členskou schůzi na rok 2022, z důvodů lepší situace na osobní svolání schůze (pro schválení nových stanov je potřeba nadstandardní účast členů).
 - f. Pan Ženatý informoval o skutečnosti, že dne 16.12.2021 Mgr. Stupčuk a B. Ženatý přednesli oznámení o **odstoupení** ze svých funkcí **předsedy a místopředsedy** družstva ze zdravotních důvodů a vysvětlili své rozhodnutí, a to ke dni konání nejbližší členské schůze, tedy k dnešnímu dni.
- P. Ženatý dal schválit zprávu o činnosti. Bylo schváleno 100 % přítomných hlasů.

4. Mgr. Stupčuk informoval o změnách stávajících stanov. Nové stanovy byly všem členům předloženy včas před členskou schůzí. Úpravy byly zadány advokátní kanceláří v Praze, která stanovy zpracovávala a která má bohaté zkušenosti se stanovami pro BD a SVJ. Proběhly povinné změny ze zákona a zároveň změna sídla. Historicky bylo **sídlo BD STARÝ HARCŮV** v původním sídle Intermy, nyní je sídlo na adrese: **Sluneční stráž 861/7, Liberec, zde je umístěna i informační deska.**

Pan Ženatý dal hlasovat ohledně schválení nových stanov. Pro: 57, Proti: 0, Zdržel se: 1. Stanovy byly schváleny 98 % přítomných hlasů.

5. Pan Ženatý a Mgr. Stupčuk vysvětlili důvody ukončení jeho působení v představenstvu. Proběhlo dotazování členů, o kterých bylo uvažováno do představenstva, případně do kontrolní komise. Bylo rozhodnuto zvolit nové představenstvo i novou kontrolní komisi.

- a. Do **kontrolní komise** do funkce předsedy kontrolní komise byl navržen pan Pavlíček, do funkce místopředsedy kontrolní komise byl navržen pan Kapalín, za člena kontrolní komise byl navržen pan Štorch.

P. Ženatý dal schválit volbu do kontrolní komise. Pro: 58, Proti: 0, Zdržel se: 0. Bylo schváleno 100 % přítomných hlasů.

- b. Do **představenstva** do funkce předsedy představenstva byl navržen pan Koza, do funkce místopředsedy představenstva byla navržena paní Kotašková, za člena představenstva byl navržen pan Behr.

P. Ženatý dal schválit volbu do představenstva. Pro: 54, Proti: 0, Zdržel se: 4. Bylo schváleno 93 % přítomných hlasů.

6. P. Kotašková přednesla **zprávu o hospodaření** a zdůraznila některé body z Výroční zprávy roku 2021, bylo možné nahlédnout do vybraných výkazů, které měla u sebe a v průběhu měsíce bude možnost do zprávy nahlédnout u pana Pavlíčka. V případě dotazů k hospodaření družstva a činnosti představenstva či kontrolní komise je paní Kotašková k dispozici po celý rok. V případě zájmu je možné kdykoliv jakékoliv podklady vyžádat na firmě Interma BYTY správa s.r.o., která vede účetnictví. Mnoho informací najdou členové i na internetu.

- a. finanční **prostředky** k 31.12.2021 (hotovost, běžný a spořicí účet):

cca 4.062.306, - Kč (loni 3.920.000, - Kč)

pro nás to není vypovídající údaj, důležitý je stav **fondů oprav**, a ten se navýšil

cca o 300.000, - a čerpalo se z něj 60.300, - Kč ... na opravu suterénu v domě 860

(15.000) a na výměnu zásobníku na ohřev teplé vody v domě 861 45.300),

k 31.12.2021 bylo ve FO necelých **2.500.000, - Kč** (loni **2.200.000, - Kč**)

- b. **úvěr** – za rok splaceno **1.500.0000, -**, výše úvěru se snížila z 10 milionů na 8,5 milionů (přesné částky ve výroční zprávě) (dva úvěry, jeden končí 5/2026 a druhý 12/2026)

- c. **pohledávky a závazky** 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.

V souvislosti s vyrovnáním s bývalým členem panem Apltem má družstvo na účtu částku ve výši 70.000, - Kč, která patří panu Apltovi, nemá však z důvodů nekomunikace ze strany pana Aplta jeho platné číslo účtu, kam tuto částku může odeslat. Paní Kotašková požádala přítomné, zda mají na pana Aplta kontakt. Pan Moravec přislíbil předání kontaktu, představenstvo se pokusí pana Aplta kontaktovat a tuto záležitost vyřídit.

Důležité je průběžné sledování členů družstva a jejich plateb, v současné době nejsou evidováni **žádní dlužníci** – někteří mají drobné nedoplatky (a někteří přeplatky)

způsobené pozdním přenastavením trvalé platby nových předpisů, doporučuji zkontrolovat si v dálkovém přístupu svůj účet

(Pan Hanuš – vyřízeno, info v samostatné zprávě)

d. do hospodaření družstva a ke zdanění vchází:

výnosy (oproti předchozím rokům podobné)

- nájem, které platíme (50,- Kč za byt)
- převody ... 9.000, - Kč (větší část se z toho platí za převod Intermě, v roce 2021 proběhly 3 převody)
- pronájem ... 35.000, - (Gas net – pronájem plynového zařízení 28,5 tisíce, zbylá část poplatky za podnájem dle směrnice)
- provoz družstva ... necelé 3.000 (poplatky za úvěr)
- smluvní pokuty a penále ... 1.870, - Kč (19 položek)
- bonusy z banky (přibližně stále stejné – okolo 1.000 ... 1.140, - Kč, spořicí účet velmi malé úroky, kontrolní komise prověří lepší zhodnocení)
- ostatní provozní výnosy – v letošním roce neobvyklá částka ve výši 355.000, - Kč, 340 tis jsou platby z prodeje družstevního podílu po panu Hanušovi, které byly použity na notáře, zpracování dokumentace a provizi RK, navíc bylo panu Hanušovi vyúčtováno ušlé nájemné za dobu od vyloučení do předání bytu Družstvu ... a to pouze cca v třetinové výši, než je nájem obvyklý (3000) ... v celkové výši 105.000, - Kč, Cerberos nám platí 11.000, - Kč.

náklady (oproti minulému roku podobné nebo i nižší)

- služby za správu
- daně
- bankovní poplatky
- ostatní provozní náklady
- Intermě BYTY za přepisy – 6.000, - Kč
- právní zastoupení – Stanovy – 34 tisíce
- právní zastoupení – Spolek Spravedlnost pro bytová družstva
- schválená provize pro RK (hrazeno z výnosů z prodeje podílu)

z těchto údajů vznikl hospodářský výsledek:

51.561, - Kč, z toho daň z příjmu **11.970, - Kč**

rozdíl oproti loňským rokům:

nájemné od vyloučeného člena a nové příspěvky za podnájemníky dle Směrnice

Z minulých let má družstvo nerozdělený zisk ve výši 140 358,- Kč, celkem nyní: **191.918, - Kč**

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

Pan Ženatý dal schválit výsledek hospodaření

Hospodářský výsledek k 31.12.2021 činí: zisk ve výši: **51.561, - Kč**.

Bylo schváleno 100 % přítomných hlasů.

Pan Ženatý dal schválit ponechání zisku za rok 2021 na účtu „nerozdělený zisk“.

Bylo schváleno 100 % přítomných hlasů.

Z minulých let má družstvo nerozdělený zisk ve výši 140 358,- Kč, celkem nyní: **191.918, - Kč**

- e. 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.

Bylo schváleno 100 % přítomných hlasů.

- f. Pan Koza informoval o řešení **odběru energií**.

Družstvo odebíralo el. energii i plyn od společnosti Bohemia Energy, což v minulých letech znamenalo velkou úsporu. Tato společnost bohužel ukončila svou činnost a představenstvo muselo vyřešit nového dodavatele. Dodavatel poslední instance, který nám byl přiřazen, byl ČEZ a nabídl velmi vysokou cenu za odběr (několikanásobně vyšší než naše původní).

Představenstvo oslovilo několik dodavatelů a zprostředkovatelů, nejlepší podmínky a jednání nabídla firma M&S fair agency s.r.o. (jedná se o ryze českou nezávislou energeticko-poradenskou společnost působící v oblasti energetiky od roku 2009, která se zabývá snižováním nákladů za energie převážně u korporátních klientů. Předložili i seznam klientů, mezi kterými je i mnoho bytových domů. Jsou na trhu již přes 10 let, jedná se tedy o zkušenou firmu.

Byl nám doporučeno fixovat na nejkratší dobu 1 roku, do 31.12.22, předpokládalo se snižování sazeb (v době jednání neprobíhala válka na Ukrajině).

Ohledně plynu:

Družstvo má 4 kotelny s celkovou spotřebou za minulé období 666 MWh.

Byly předloženy nabídky několika společností (porovnávaly se ceny na 1 rok (2022) za 1 MWh)

ČEZ ... 2.209, - Kč

Innogy ... 2.140, - Kč

několik dalších 1.900 – 2.000 Kč

EP.Energy ... 1.777, - Kč

Veolia ... nedoporučeno z důvodů velmi měnící se ceny, která vychází z ceny na burze + 200,- Kč, nezafixováno, vysoký risk.

Členové představenstva a kontrolní komise se informovali o firmě EP Energy Trading, a.s., kterou neznali. Jedná se o firmu z roku 2010, investora v energetickém sektoru, zahrnuje více než 35 firem s více než 6.200 zaměstnanců, firma patří do investiční skupiny JUDr. Křetínského. Představenstvo odsouhlasilo výběr dodavatele plynu: firma EP. Energy Trading a.s. Jedná se o nejnižší nabídku a zároveň o prověřenou firmu, u které je minimální riziko nestability. Ceny za rok 2021 byly vyšší, jednalo se však jen o prosinec a u EP Energy Trading, a.s. byla cena opět nejlevnější.

Přesto se jedná cca o 3x vyšší cenu oproti nám dříve účtované.

Představenstvo schválilo **zvýšení záloh na vytápění o 100 % na rok 2022**, abychom byli připraveni na vyšší fakturu za rok 2022. Přesto představenstvo počítá s doplatkem.

PŘEDSTAVENSTVO UPOZORŇUJE ČLENY NA MOŽNOST DOPLATKŮ A DOPORUČUJE SPOŘIT SI NA TUTO SITUACI.

Ohledně el. energie:

Družstvo má 11 odběrných míst. Proběhla kontrola sazeb (na několika místech zjištěna velmi malá spotřeba se zbytečně vysokým tarifem, na 6 jističích je nulová spotřeba ... navržen jiný výhodnější tarif. Některé tarify jsou „C“, podnikatelské, vyšší, Družstvo však není podnikatel, takže firma zajistila změnu na levnější „D“, má s tím zkušenosti a připravila návrh textace prohlášení představenstva.

ČEZ ... 4.299,- Kč (dříve 1.800,- Kč) (na 2 roky 3.599,- Kč, na 3 roky 3.222,- Kč) + 89,- Kč měsíčně

EON ... 3.411 Kč / MWh + 79,- Kč měsíčně

Yello (PRE) ... 3.240,- + 79,- Kč měsíčně

1. Moravská plynárenská ... 3330,- Kč na 1 rok + 90,- Kč měsíčně.

Představenstvo vybralo na základě doporučení a pečlivého zvážení stability dodavatele el. energie: 1. Moravská plynárenská (bioplynová elektrárna s garantovaným výkupem elektřiny bez ohledu na burzu), 3330,- Kč na 1 rok + 90,- Kč měsíčně. Přesto tato firma díky vývoji nepředvídaných událostí prodej ukončila a ve spolupráci s firmou M&S fair agency s.r.o. představenstvo vybralo dodavatele eYello CZ, k. s. (Yello energy).

- g. Představenstvo prověřilo **pojistnou smlouvu s ČSOB pojišťovnou**, která nebyla upravována již několik let a zjistilo, že je díky zvýšení hodnoty nemovitostí pojistná částka podhodnocena. To by v případě pojistné události mělo vliv na neplnění či nízké pojistné plnění. Představenstvo požádalo ČSOB pojišťovnu o návrh na úpravu smlouvy. Z původní roční částky 65.000, - Kč na hodnotu majetku ve výši 150 milionů se po navýšení hodnoty pojišťovaného majetku na 250 milionů roční cena navýšila na 87.000, - Kč. Proto představenstvo prověřilo několik nabídek ostatních pojišťoven.

Nejlepší podmínky nabídla Generali Česká pojišťovna, za roční cenu 74.313, - Kč. Stanovení ceny majetku proběhlo dle tabulek a bylo navýšeno na aktuální hodnotu, odpovídající současným cenám a parametrům pojišťovny, aby v případě plnění bylo vše nastaveno správně. Pojistné částky jsou uvedeny za každý dům zvlášť v celkové hodnotě 269 milionů. Nabídka zahrnovala i drobná připojištění nad rámec stávající nabídky ČSOB pojišťovny a dále vyšší limity u některých pojistných plnění. V ceně jsou i asistenční služby a pojištění odpovědnosti včetně odpovědnosti členů statutárních orgánů. Představenstvo dne 16.11.2021 tuto smlouvu vybralo a podepsalo s platností od 1.1.2022 a nevýhodnou smlouvu s ČSOB pojišťovnou z roku 2007 vypovědělo.

- h. Mgr. Stupčuk informoval o situaci a jednáních ohledně převodu bytů do vlastnictví. Původně Město uvažovalo o doplatku za každý byt ve výši 200–400 tisíc, což není akceptovatelné, v opční smlouvě máme slíbenou cenu ve výši 1,- Kč. Při stavbě bytové družstvo uhradilo 101 mil, což je 76 %, dotace byly ve výši 26,5 mil, což je 20 %, město poskytlo pozemek v hodnotě 5.025.000, - Kč, což jsou 4 %. Přesto Město vlastní 51 %, při založení to zdůvodnilo bezpečností pro členy, aby v případě nevhodně zvoleného představenstva nebylo možné družstvo poškodit.

Nyní probíhají díky spolku Spravedlnost pro bytová družstva, ve kterém jsme členy, a díky JUDr. Marvanové, která pro spolek pracuje, úspěšná jednání a některá družstva již zahájila převod do vlastnictví. Z Města je nejvíce aktivní pan Židek s kolektivem, snaží se družstvům vyjít vstříc.

Připravili „Dohodu o narovnání a o smlouvě budoucí“. Několik družstev ji již podepsalo, mají však jiné podmínky než my. Nemají platnou smlouvu z dřívějších let a převod již mohou začít nyní. My máme díky naší smlouvě splněné podmínky, které by měly být pro platnost smlouvy a převod budeme pravděpodobně realizovat za cca 5 let. Tuto dohodu zatím naše družstvo nepodepsalo. Jsou v ní některé sporné body a zrušila by se jí naše původní smlouva.

Mgr. Stupčuk navrhl schválit některé body z „Dohody“. Většina členů vyjádřila přání se předem s Dohodou seznámit. Vzhledem ke sporným bodům, např. právo zpětné koupě od Města, povinnost trvalého pobytu, zákazu používání k podnikatelské činnosti, a vzhledem k pětileté době do začátku převodu se členská schůze usnesla, že zatím nebude BD STARÝ HARCOV tuto „Dohodu“ ani jiný dokument na Město, vážící se k převodu a bude se nadále účastnit jednání jako přihlížející a až bude převod aktuální, zahájí s Městem jednání o konkrétním znění potřebných dokumentů. O zmiňované možnosti se o platnost původní smlouvy soudit představenstvo ví, s využitím však zatím nepočítá.

- i. Paní Kotašková poděkovala panu Ženatému a Mgr. Stupčukovi za jejich dlouhodobou činnost ve funkci představenstva. Pan Ženatý pracoval ve funkci předsedy od začátku, tedy již 15 let, Mgr. Stupčuk kratší dobu, avšak díky své právnické praxi, jeho zkušenostem a aktivitě byl v představenstvu velmi důležitý. Paní Kotašková navrhla ocenit jejich přínos jednorázovou odměnou ve výši 30.000, - Kč pro každého.

Paní Kotašková dala schválit odměny pro pana Ženatého a Mgr. Stupčuka. Bylo schváleno 100 % přítomných hlasů.

- j. Diskuse:

Proběhla diskuse.

Pan Ženatý podal více informací ohledně vyřešení situace s převodem členského podílu po **vyloučení členovi a vyrovnání** s ním:

Dne 24.11.21 proběhl podpis dokumentů s novou členkou u paní notářky JUDr. Jany Seemanové, za přítomnosti B. Ženatého, Mgr. Stupčuka, Ing. Kotaškové, Jana Honzíka (zástupce firmy zajišťující prodej) a paní, která pomáhala nové člence.

Dne 2.12.21 proběhl podpis dokumentů na Intermě BYTY s novou členkou (paní notářka předem potvrdila přijetí celé kupní ceny do úschovy) za přítomnosti B. Ženatého, Mgr. Stupčuka, Ing. Kotaškové a paní, která pomáhala nové člence. Následně Jan Honzík zajistil předání bytu nové člence.

Úschova celé domluvené kupní ceny za členský podíl byla složena u notářky JUDr. Jany Seemanové, tato celá částka se po podpisu smlouvy převedla na účet družstva. Z účtu družstva odešly na základě faktur dohodnuté částky paní notářce a firmě zajišťující prodej. Dále se z částky odečetly dohodnuté minimální výdaje spojené s celou transakcí (výdaje Intermě BYTY, převedení 50.000, - Kč dle stanov do nedělitelného fondu, doplatek anuity za byt i garážové stání, vypočtené úroky za dobu do splacení anuity (nová členka uhradila celou částku předem) a částka za úhradu za ušlý nájem za dobu vyloučení člena do doby předání bytu družstvu. Částka byla stanovena jako 30 % obvyklého nájmu, aby bývalého člena příliš nezatížila. Následně se připravila dohoda o vyrovnání ve spolupráci s právní zástupkyní bývalého člena tak, aby byly všechny strany spokojeny a vyrovnání proběhlo co nejrychleji a odsouhlasená částka se vyplatí na účet bývalého člena, tato dohoda byla podepsána i bývalým členem panem Hanušem a tím se tato složitá záležitost ukončila.

Představenstvo pracovalo ve spolupráci s kontrolní komisí, Intermou BYTY a firmou zajišťující prodej na dokumentech (kupní smlouva, smlouva o úschově, nájemní smlouva a všech dokumentech, potřebných pro přijetí nové členky, výpočet, dohoda o narovnání ...), věnovalo tomuto případu mnoho času a úsilí a před schválením jednotlivých kroků probíhalo pečlivě projednání.

zapsala: Ing. Ivana Kotašková

Vlastimil Koza
předseda představenstva
BD STARÝ HARCOV