

# Zápis

z členské schůze Bytového družstva Lanškroun - Nerudova (č. 990 a 991) konané  
15. dubna 2024 od 16 hod. v zasedací místnosti MÚ, nám. J. M. Marků 12 Lanškroun

---

Přítomni: členové družstva dle prezenční listiny

Zástupci správce Interma BYTY správa s.r.o.:

Ing. Miloslava Ježková, manažerka bytových družstev Interma BYTY správa s.r.o.

Mgr. Renata Ponikelská, právní oddělení Interma BYTY správa s.r.o.

## 1. Zahájení, prezence

Schůzi zahájil předseda představenstva bytového družstva David Latif. Konstatoval, že podle prezenční listiny je přítomno 21 členů BD disponující 22 hlasy, tj. 68,7 %. Schůze je usnášeníschopná.

## 2. Zpráva představenstva

Předseda představenstva David Latif uvedl, že klíčovým bodem této členské schůze je informace jakou formou bude pokračovat správa bytových domů a s tím i forma vlastnictví bytových jednotek jednotlivých družstevníků . Zda pokračovat v družstvu či využít možnost vytvořit Společenství vlastníků jednotek (dále SVJ) a byty převést do osobního vlastnictví.

## 3. Seznámení s výroční zprávou hospodaření a schválení řádné účetní uzávěrky za rok 2023 včetně schválení způsobu vypořádání hospodářského výsledku

Ing. Miloslava Ježková seznámila s výroční zprávou hospodaření a účetní uzávěrkou za rok 2023. Majetek **22 440 142 Kč**. Úvěry 0 Kč.

Hospodářským výsledkem za rok 2023 je zisk ve výši **12 765 Kč**.

Zůstatek ve Fondu oprav je k 31.12. 2023 ve výši **658 860 Kč**.

Družstvo nevykazuje žádné pohledávky ani závazky po lhůtě splatnosti.

Členská schůze jednomyslně schválila účetní uzávěrku a odsouhlasila ponechat zisk za rok 2023 ve výši **12 765 Kč** na účtu pro případnou úhradu nákladů spojených s vytvořením SVJ. Zisk družstva vznikl převážně díky výhodnějšímu úroku na bankovním spořicímu účtu ČSOB a.s.

Schváleno: 22

Zdržel se: 0

Proti: 0

#### **4. Aktuální informace a prezentace podkladů pro možnost převodu bytových jednotek do osobního vlastnictví a s tím související další případné kroky pro formu správy Bytových domů.**

Mgr. Renata Ponikelská, právní oddělení Interma BYTY správa s.r.o., vysvětlila aktuální situaci a nejbližší kroky související s případným převodem bytových jednotek do osobního vlastnictví podmíněné vznikem SVJ:

- SVJ se založí schválením stanov, které mají podobu veřejné listiny (notářský zápis). Ten se však nevyžaduje, jestliže SVJ zakládá jediná osoba (v našem případě družstvo). SVJ vzniká dnem zápisu do veřejného rejstříku. Účelem SVJ je zajišťovat správu a údržbu domu a pozemku.
- V tuto chvíli mají všichni členové družstva splacené členské vklady, mají tedy nárok na převod bytových jednotek do osobního vlastnictví.
- Aby mohly být byty převedeny do osobního vlastnictví, je potřeba každý dům rozdělit na bytové jednotky. K tomu Interma dle dohody s předsedou představenstva vypracovala potřebné podklady, tj: dvě prohlášení vlastníka (zvlášť za každý dům), dále zajistila provedení kontroly změn, vypracování nákrešů bytů a vypočítání podlahové plochy u všech bytů. Vše je připravené k podání na Katastrální úřad.
- Doporučení: Založit společenství vlastníků jednotek (SVJ) ihned poté, co Katastrální úřad provede rozdělení domů na jednotky, tj. dokud jsou všechny byty ve vlastnictví družstva. Tato varianta je jednodušší a levnější, protože o ní nemusí být notářský zápis.
- S převodem bytů do osobního vlastnictví budou spojeny poplatky přibližně ve výši 4 až 5 tisíc za byt. Možno hradit zčásti z členského vkladu (2 500 Kč) a případně u některých členů z rizikového fondu.
- Interma již připravila stanovy SVJ pro každý dům zvlášť, a to ve dvou variantách podle toho, jaký druh statutárního orgánu si zvolí – buď kolektivní (3 členný výbor) nebo individuální (předseda). Poznámka: člen statutárního orgánu nemusí být současně členem SVJ (tzv. nevlastník) a může jím být i právnická osoba.
- Nejvyšším rozhodovacím a kontrolním orgánem je shromáždění vlastníků (podobně jako je tomu nyní u družstva), které tvoří všichni vlastníci jednotek. Každý z nich má počet hlasů, který odpovídá velikosti jeho podílu na společných částech.

Členská schůze vyjádřila souhlas, aby družstvo učinilo kroky k vytvoření dvou SVJ (zvlášť pro dům čp. 990 a zvlášť pro čp. 991). Přítomní byli také dotázáni, kdo uvažuje o převedení bytu do osobního vlastnictví. U domu čp. 990 projevili zájem dva členové, u domu čp. 991 pět členů. Družstvo i SVJ mohou fungovat paralelně vedle sebe, každý však musí mít své účetnictví, čímž by se zvedaly náklady.

První fází nyní bude vložení prohlášení vlastníka do katastru nemovitostí, kdy stoprocentním vlastníkem obou domů bude družstvo. Ve lhůtě do 1 měsíce by měly oba domy sdělit předsedovi představenstva jména lidí v budoucím statutárním orgánu a jakou formu správy si zvolí (varianta stanov kolektivní se tříčlenným výborem nebo individuální pouze s předsedou).

Nějakou dobu bude v SVJ jen družstvo, poté po převodu jednotek mohou v SVJ fungovat paralelně vlastníci a družstvo. Družstvo bude jedním z členů. Postupně, jak se budou

jednotlivé byty převádět do osobního vlastnictví, budou členové družstva ubývat. Členové mají nárok přejít do SVJ, ale nemají povinnost.

## **5. Volba předsedy, místopředsedy a člena představenstva družstva**

Ke dni 4. 4. 2024 vypršela platnost mandátu dosavadního statutárního orgánu (vždy po 5 letech se volba obnovuje). Členská schůze odsouhlasila pokračování ve funkcích pro:

Davida Latifa, předsedu představenstva

Jaroslava Lechnýře, místopředsedu představenstva

Marii Hrynečkovou, členku představenstva

Schváleno: 22

Zdržel se: 0

Proti: 0

Členská schůze schválila paušální náhrady členům představenstva za výkon funkce za rok 2023.

Schváleno: 21

Zdržel se: 1

Proti: 0

## **6. Ostatní informace a dotazy týkající se údržby domů 990 a 991 za rok 2023**

V č. 990 a 991 proběhla likvidace nepoužívaných schránek a starého interkomu. Místo bylo překryto sádkartonem.

V obou domech bylo bezplatně zhotoveno připojení nových poskytovatelů služeb (T-mobile,aj) pro internet a kabelovou televizi.

Proběhla instalace nového interkomu pro domy 990 a 991 ..

## **7. Plán oprav na rok 2024**

František Mareš vyjmenoval závady, které se vyskytují v domě čp. 990:

- nedostatečná kapacita kotelny
- Elektrické přístroje zapojené do zásuvek ve sklepě vyhazují pojistky, je třeba vyměnit jistič
- V horních bytech se vyskytuje plíseň. Na základě odborné analýzy podložené zprávou firmy DEKPROJEKT je pravděpodobně špatně udělaná izolace a dochází k úniku tepla střechou. Postup řeší s Miloš Frumarem, technikem lokality z Intermy BYTY správa s.r.o., který připraví řešení a cenovou nabídku. Tu by měli odsouhlasit členové z čp. 990, oprava by měla být hrazena z Fondu oprav čp. 990.

## **8. Provozní záležitosti**

Obou domů se týkají připomínky, že je nutné zavírat hlavní vstupní dveře a pokud možno třídít i odpad.

## 9. Diskuse, závěr

Jaroslav Lechnýř oznámil, že bude rezignovat na funkci místopředsedy představenstva, ale dokončí funkční období v družstvu. Poděkoval Intermě BYTY správa s.r.o. za dlouholetou dobrou spolupráci.

David Latif na závěr schůze uvedl, že budeme ve spolupráci s Intermou spolupracovat na dalším postupu transformace bytových jednotek, aby toto bylo zdárně vyřešeno během roku 2024

David Latif  
předseda představenstva



Zapsala: Marie Hrynečková