

Zápis z členské schůze Bytového družstva Zámezí, družstvo, se sídlem Zámezí 14, 621 00 Brno

Den konání: 23. června 2020

Místo konání: parkoviště u domu Zámezí 14, Brno-Jehnice

Přítomni:

Předseda družstva: Ondřej Crhák

Místopředsedové družstva: Jan Krištof, Lubomír Fildán

Prezenční listina s podpisy přítomných tvoří *přílohu č. 1* tohoto zápisu.

Program členské schůze:

- 1) Zahájení schůze, volba předsedajícího schůze, volba zapisovatele a ověřovatele zápisu
- 2) Zpráva o činnosti družstva v uplynulém období
- 3) Schválení účetní závěrky za rok 2019
- 4) Schválení úhrady daňové povinnosti z dlouhodobé zálohy družstva kvůli odpisu promlčených pohledávek a závazků
- 5) Výběr zhotovitele na opravu balkonů
- 6) Informace o převodu majetkového podílu Magistrátu města Brna na družstvo
- 7) Diskuse, náměty členů družstva
- 8) Závěr

Průběh členské schůze:

Členskou schůzi družstva zahájili v 18.10 hod. její svolavatelé: Ondřej Crhák, předseda družstva, Jan Krištof a Lubomír Fildán, místopředsedové družstva.

Při zahájení členské schůze bylo konstatováno, že je přítomno 33 členů z celkového počtu 42 členů družstva, tedy ve smyslu ustanovení čl. X, odst. 3b Stanov družstva je členská schůze usnášeníschopná ke všem rozhodnutím dle ustanovení čl. X., odst. 3c Stanov družstva.

K prvnímu bodu programu:

Zahájení schůze, volba předsedajícího schůze, zapisovatele a ověřovatele zápisu.

Předseda družstva vyzval přítomné k hlasování o volbě předsedajícího schůze, zapisovatele a ověřovatele.

Většinou hlasů (pro: 33, proti: 0, zdrželo se: 0) byli zvoleni:

Předsedající: Ondřej Crhák

Zapisovatel: Ondřej Crhák

Ověřovatel: Jan Krištof

K druhému bodu programu:

Zpráva o činnosti družstva v uplynulém období

a) Opravy a rekonstrukce

- Instalace vodoměru do úklidové místnosti Zámezí 4 – Zdeněk Anýž
- Opravy zatékání střechy Zámezí 2-6, 12-14 – Rudolf Tomášek
- Úprava společné televizní antény Zámezí 2-6 – Jiří Doležel
- Místní šetření zavlhání v podkrovním bytě Zámezí 14 – Izolservis (podrobněji níže)

b) Služby

- Úklid společných prostor – slečna Friessová
- Pokos trávníku před domy – pan Barák a Krištof
- Právní rozbor převodu spoluvlastnického podílu MMB – Mgr. Marcela Trnková (podrobněji níže)

c) Revize

- Revize hydrantů a hasičských přístrojů – Hasič Servis Ševčík
- Revize hromosvodů – Jaroslav Hudeček
- Kontrola plynových přípojek – GridServices

d) Ostatní

- Poslední dvě zahrady v majetku družstva převedeny na původní nájemce – paní Konečnou Zámezí 6 (zatím neproběhl zápis do katastru nemovitostí) a paní Šaurovou Zámezí 8. Bezúplatný převod byl schválen členskou schůzí družstva dne 24. října 2012.

K třetímu bodu programu:

Schválení účetní závěrky za rok 2019

1) Zpráva kontrolní komise o stavu účetnictví a účetní závěrce za rok 2019

Předsedkyně kontrolní komise paní Erika Gendráčová přečetla zprávu kontrolní komise o stavu účetnictví a doporučila schválení účetní závěrky za rok 2019 členskou schůzí. Zpráva kontrolní komise je přílohou tohoto zápisu.

2) Schválení účetní závěrky

Předseda družstva navrhl ke schválení předloženou účetní závěrku Bytového družstva Zámezí za rok 2019.

Výsledek hlasování: pro: 33, proti: 0, zdrželo se: 0

Účetní závěrka za rok 2019 byla schválena členskou schůzí.

K čtvrtému bodu programu:

Schválení úhrady daňové povinnosti z dlouhodobé zálohy družstva kvůli odpisu promlčených pohledávek a závazků

K datu 31. 12. 2019 byl v účetnictví družstva proveden odpis promlčených pohledávek a závazků z let 2000–2008. Celková výše odepsaných pohledávek je 3.690 Kč, výše odepsaných závazků je 71.533,20 Kč.

Z odpisu promlčených pohledávek a závazků vznikla družstvu daňová povinnost ve výši 13.490 Kč.

Návrh na odpis pohledávek a závazků je přílohou tohoto zápisu.

Hlasování: Souhlasí členové družstva s úhradou vzniklé daňové povinnosti z dlouhodobé zálohy družstva?

Výsledek hlasování: pro: 33, proti: 0, zdrželo se: 0

Členská schůze souhlasí s úhradou vzniklé daňové povinnosti z dlouhodobé zálohy družstva.

K pátému bodu programu:

Výběr zhotovitele na opravu balkonů

Místopředseda družstva pan Fildán předložil členské schůzi 4 cenové nabídky na opravu balkonů. Členská schůze nevybrala ani jednu z cenových nabídek vzhledem k jejich finanční náročnosti. Cenové nabídky jsou přílohou tohoto zápisu.

Členská schůze odhlasovala, že dodavatele vybere co nejdříve představenstvo, cena za opravu jednoho balkonu nesmí překročit 30.000 Kč s DPH. Budou se opravovat 4 balkony v havarijním stavu v domech Zámezí 12 a Zámezí 14 v 1. NP.

Výsledek hlasování: pro: 33, proti: 0, zdrželo se: 0

K šestému bodu programu:

Informace o převodu majetkového podílu Magistrátu města Brna na družstvo

- 15. listopadu 2018 odeslána oficiální žádost o bezúplatný převod vlastnictví podílu města Brna na bytových domech do vlastnictví družstva
- Magistrát města Brna založil na bytovém odboru nové oddělení, kam přijal nového pracovníka, který se bude převodu věnovat.
- 17. října 2019 – první odpověď Bytového odboru MMB
- 25. listopadu 2019 – vznesen požadavek MMB na vrácení části nevyužitého fondu oprav z důvodu možného „bezdůvodného obohacení“ ze strany družstva
- 2. prosince 2019 – oslovena advokátní kancelář za účelem právního rozboru požadavků MMB. Právní rozbor dokončen 7. dubna 2019. Advokátní kancelář doporučila dodržet původní 20leté období od kolaudace, tj. převod první etapy k 14. 2. 2021 a druhé etapy k 17. 1. 2022, požadavek MMB na finanční vyrovnání shledala jako neopodstatněný. Poté shromažďování účetních podkladů ve spolupráci s hlavní účetní SBD Máj.
- 13. května 2020 – odesláno oficiální doplnění žádosti o převod vlastnictví podílu města Brna včetně všech podkladů k převodu a argumentací ohledně vrácení části prostředků nevyužitého fondu oprav na základě právního rozboru.
- 10. června 2020 – odpověď od právního oddělení Bytového odboru MMB v následujícím znění:

Vámi zaslané podklady považuji za dostatečné k převodu podílu SMB (Statutárního m. Brna) do vlastnictví BD Zámezí.

Pokud jde o konstrukt bezdůvodného obohacení, který Vám byl v minulosti prezentován - tak již došlo k změně v tom směru, že tento institut nebude ze strany SMB uplatňován. Ve Vašem konkrétním případě - jak plyne z předložených materiálů - podíl SMB (MMB) je vyčerpán (resp. přečerpán).

Pokud jde o termíny převodu - tak převod staveb č.p. 290, 291 a 292 - ke dni 14.2.2021 se velmi pravděpodobně nepodaří, z naší strany, zrealizovat - k převodu však dojde ve II. čtvrtletí r. 2021.

Termín převodu ostatních staveb (č.p. 298, 299, 300, 301 a stavby bez p.č. na p.č. 318/19) ke dni 17.1.2022 by měl být již bez prodlení.

Vaší žádost o převod MMB eviduje od 30.11.2018 - omlouvám se za skutečnost, že Vámi požadovaný termín k 14.2.2021 se nepodaří dodržet - tato skutečnost je zapříčiněna i tím, že velká BD, která si požádala o převod před Vaším BD, jsou nyní zpracovávána.

- Hypoteční úvěr bude ukončen ke dni fixace úrokové sazby 8. 12. 2020.

K sedmému bodu programu:

Diskuse, náměty členů družstva

- **Dle „Protokolu o preventivní požární prohlídce a kontrole“ byly při požární prohlídce na společné chodbě nalezeny boty, botníky, skříň, nábytek, květiny, kočárek, kolo, krabice. Tyto věci musí být z chodby neprodleně odstraněny. Společná chodba je úniková cesta v případě požáru a nesmějí se na ní nacházet žádné předměty, které nejsou součástí stavby.**
- Zvýšená cena odběru studené vody ve vyúčtování služeb za rok 2019 u některých vchodů vznikla administrativní chybou při předání stavů patních vodoměrů na Brněnské vodovody a kanalizace. BVK nahradily skutečný odečet jejich odhadnutým stavem k 31. 12. 2019, v důsledku čehož vznikl u některých domů rozdíl mezi skutečným stavem patního vodoměru a odečtem BVK ke konci roku až 100 m³. BVK odmítly stornovat tyto faktury a vystavit nové. Důsledkem toho většině z nás vznikl nedoplatek za odběr vody. Tento nedostatek bude opraven ve vyúčtování za rok 2020. Jelikož od 1. ledna 2020 stoupla cena vodného a stočného ze 79,53 na 84,30 Kč/m³, v konečném důsledku zaplatíme za roky 2019–2020 méně, vodu z části roku 2020 jsme si „předplatili“ za levnější cenu roku 2019.
- Havarijní služba Teplárny Brno – volat pouze v případě ohrožení života nebo majetku. Opravy závad netýkající se společných prostor si hradí nájemník sám, cena za výjezd od 800 Kč.
- Místopředseda družstva pan Krištof přečetl „Zprávu o místním šetření zavlhání v podkrovním bytě u paní Sládkové v Zámezí 14“ od firmy Izolservis. Zpráva je přílohou tohoto zápisu. Zavlhání a vznik plísní se po opravě střechy a mírné zimě mírně zlepšilo. Paní Sládková si sama zajistí firmu na odkrytí střechy a další posouzení stavu, dále bude postupovat společně s družstvem.
- Představenstvo zajistí technologickou údržbu kamínkových koberců na venkovních schodištích a balkonech.
- Upozornění nájemníkům, aby neodkládali odpadky a nepotřebné věci mimo popelnice.
- Kompostér na ulici není určen pro nájemníky, slouží ke kompostování trávy posečené před domy.
- Upozornění na nevhodné parkování u křižovatky Blanenská–Zámezí, dodržovat dostatečný prostor kvůli výhledu a vjezdu popelářů.
- Paní Ostřížková navrhla změnu ve vyúčtování společné elektřiny a úklidu – účtovat podle počtu osob žijících v bytě, nikoliv rovným dílem mezi byty. Členská schůze tento návrh neschválila (pro: 3, proti: 29, zdrželo se: 1).

K osmému bodu programu:

Závěr

Předsedající ukončil členskou schůzi v 19.30 hod.

Podpis předsedajícího schůze:

Podpis zapisovatele:

Podpis ověřovatele: