

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

**Den konání:** 13. června 2022

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

### **Přítomni:**

Předseda družstva: Ondřej Crhák

Místopředsedové družstva: Jan Křištof, 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 2021
- 4) Schválení úhrady ztráty hospodářského výsledku z dlouhodobé zálohy
- 5) Informace o převodu majetkového podílu Magistrátu města Brna na družstvo
- 6) Schválení Dohody podílových spoluvlastníků o zrušení a vypořádání podílového spoluvlastnictví nemovitosti a založení vlastnictví jednotek
- 7) Schválení mimořádné odměny předsedovi představenstva
- 8) Diskuse, náměty členů družstva
- 9) Závěr

### **Průběh členské schůze:**

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

Při zahájení členské schůze bylo konstatováno, že je přítomno 36 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: 36, proti: 0, zdrželo se: 0) byli zvoleni:

Předsedající: Ondřej Crhák

Zapisovatel: Ondřej Crhák

Ověřovatel: Jan Křištof

### **K druhému bodu programu:**

#### **Zpráva o činnosti družstva v uplynulém období**

##### **Opravy a rekonstrukce**

- Oprava schodišťového automatu – 2.263 Kč
- Oprava čtyř balkonů – 112.000 Kč
- Oprava střechy – 1.800 Kč

##### **Služby**

- Zajištění pravidelného úklidu společných prostor
- Zajištění pokosu trávníku před domy

##### **Revize**

- Kontrola a čištění spalinových cest – 11.798 Kč

##### **Ostatní**

- Jednání s Magistrátem města Brna o bezúplatném převodu majetkového podílu MMB na družstvo – dále v samostatném bodě

### **K třetímu bodu programu:**

#### **Schválení účetní závěrky za rok 2021**

##### **1) Zpráva kontrolní komise o stavu účetnictví a účetní závěrce za rok 2021**

Pan Luděk Milner, zplnomocněný předsedkyní kontrolní komise paní Erikou Milnerovou, přečetl zprávu kontrolní komise o stavu účetnictví. Kontrolní komise doporučila schválení účetní závěrky za rok 2021 členskou schůzí. Zpráva kontrolní komise je přílohou tohoto zápisu.

##### **2) Schválení účetní závěrky**

Předsedající vyzval členskou schůzi ke schválení předložené účetní závěrky Bytového družstva Zámezí za rok 2021.

Výsledek hlasování: pro: 36, proti: 0, zdrželo se: 0.

Účetní závěrka za rok 2021 byla schválena členskou schůzí.

### **K čtvrtému bodu programu:**

#### **Schválení úhrady ztráty hospodářského výsledku z dlouhodobé zálohy**

Za rok 2021 vznikla bytovému družstvu daňová povinnost ve výši 760 Kč. Počítá se z výnosových úroků, nedaňového odpisu pohledávky a členství ve spolku SPBD.

Hlasování o schválení úhrady ztráty hospodářského výsledku z dlouhodobé zálohy.

Výsledek hlasování: pro: 36, proti: 0, zdrželo se: 0

Členská schůze souhlasí s úhradou ztráty hospodářského výsledku z dlouhodobé zálohy.

### **K pátému bodu programu:**

#### **Informace o převodu majetkového podílu Magistrátu města Brna na bytových domech**

Předseda družstva seznámil členskou schůzi s průběhem převodu vlastnictví majetkového podílu MMB na bytových domech. Tento převod je nutnou podmínkou k následnému převodu bytů do osobního vlastnictví.

Dle platné Smlouvy o sdružení mezi družstvem a MMB mělo být vlastnictví majetkového podílu MMB bezúplatně převedeno na družstvo dne 14. 2. 2021 pro I. etapu a dne 17. 1. 2022 pro II. etapu výstavby. Družstvo odeslalo žádost o bezúplatný převod vlastnického podílu města Brna na všech bytových domech do vlastnictví družstva dne 15. 11. 2018 a splnilo veškeré náležitosti spojené s převodem.

Uskutečněné kroky týkající se převodu:

- červen 2021
  - Na základě pověření z minulé členské schůze se družstvo stalo členem spolku „Spravedlnost pro bytová družstva, z.s.“ (dále SPBD), sdružující momentálně 220 bytových družstev, spolupracující s advokáty z celé republiky (např. JUDr. Marvanovou a Mgr. Jouklem). Cílem spolku je nalézt společné řešení bezúplatného převodu majetkového podílu měst na družstva ve spolupráci s městy, ministerstvy a advokáty a zajistit daňovou výjimku z převodu majetkového podílu. Více na <http://spbd.cz/>
- červen 2021-září 2021
  - V Brně vznikla skupina několika bytových družstev (Adamcova, Majdalenky, Kneslova, Keřová), která postupuje společně v jednáních s MMB ve spolupráci s vybraným advokátem Mgr. Alešem Koubkem z advokátní kanceláře SimpleLaw s.r.o. a dělí se o náklady na právní úkony. Družstvo uzavřelo s advokátem Smlouvu o poskytování právních služeb.
- červen 2021-prosinec 2021
  - Porada vedení statutárního města Brna zřídila Pracovní skupinu pro otázky související s vypořádáním historických závazků z dotované družstevní bytové výstavby. Členy pracovní skupiny jsou JUDr. Jiří Oliva, 3. náměstek primátorky, Mgr. Pavel Blažík, vedoucí Úseku 3. náměstka primátorky, JUDr. Iva Marešová, vedoucí Bytového odboru MMB, Mgr. Eva Bartošová, vedoucí právního oddělení Bytového odboru MMB, dále zástupci z každého politického klubu členů Zastupitelstva města Brna a předsedové představenstva bytových družstev, která požádala o převod.  
Předseda družstva se zúčastnil obou zasedání pracovní skupiny.
- červen-září 2021
  - pasportizace smluv mezi SMB a družstvem
  - kontrola evidence členů družstva a nájemních smluv
- září 2021-duben 2022
  - Schůzky brněnských družstev a společná koordinace
- prosinec 2021-leden 2022
  - Dle právní analýzy hrozí promlčení smluv o sdružení po 1 roce od nároku na převod. Právní odbor MMB navrhl Dohodu o mimosoudním jednání, která by zastavila běh lhůty pro promlčení. Dle několika advokátů pochybnosti o tom, že dohoda zastaví běh lhůty pro podání žaloby. Dohoda nakonec neuzavřena.
  - zapojení JUDr. Marvanové, právní analýza pro smlouvy s MMB ohledně možností převoditelnosti podílů na domech. Analýza představena na zasedání ZMB JUDr. Marvanovou.
  - Podána stížnost na činnost pracovní skupiny
- leden 2021

- ZMB schvaluje postup SMB při vypořádání historických závazků spočívajících v budoucím závazku SMB bezúplatně převést nemovité věci ve vlastnictví SMB, související s historickou družstevní bytovou výstavbou na území statutárního města Brna. ZMB dále souhlasí s vypořádáním nájemného, s návrhem zdůvodnění odchylky od ceny obvyklé pro projednání bezúplatných převodů, se stanovením ceny obvyklé soudním znalcem
- leden-únor 2022
  - Podání předžalobní výzvy a žaloby na nahrazení projevu vůle na SMB z důvodu možného promlčení smlouvy o sdružení pro I. etapu výstavby
- únor 2022
  - Výběr geodeta na rozdělení pozemků před bytovými domy
  - Výběr firmy pro zaměření podlahové plochy bytů, uzavření smlouvy
  - Poptávka na právní úkony spojené s převodem družstevních bytů do osobního vlastnictví
  - Poptávka a výběr soudního znalce pro stanovení ceny obvyklé budoucích bytových jednotek
- březen 2022
  - Organizace zaměření podlahové plochy bytů a prohlídky bytů soudním znalcem
  - Poptávka na správu SVJ a výkon funkce profesionálního předsedy SVJ
  - Geodetické zaměření pozemků před bytovými domy
  - Jednání s právním odborem kvůli stanovení dalšího postupu převodu
- březen-květen 2022
  - Dohodnutí způsobu převodu majetkového podílu SMB – převod na družstvo nebo převod na vlastníky jednotek
  - Návrh znění Dohody podílových spoluvlastníků o zrušení a vypořádání podílového spoluvlastnictví nemovitosti a založení vlastnictví jednotek
  - Shromáždění podkladů pro čestné prohlášení o využití nájemného připadající MMB
  - Jednání se soudním znalcem
- duben-květen 2022
  - Souhlasné prohlášení všech budoucích vlastníků jednotek s vymezením zaměřených jednotek
- Další plán
  - Na program zasedání Zastupitelstva města Brna, které se bude konat dne 21. června 2022, bylo zařazeno „vymezení bytových jednotek a adresný záměr bezúplatného převodu spoluvlastnických podílů na 36 bytových jednotkách v bytových domech č. p. 290, 291, 292, 298, 299 a 300 v k.ú. Jehnice, Brno, členům Bytového družstva Zámezí, družstvo“.
  - U domu Zámezí 301/14 zatím bohužel není jasné, jakým způsobem bude převedena budova bez č.p. (garáž), převod domu Zámezí 301/14 bude pozdržen, MMB požaduje převod domu zároveň s garáží
  - Předložit návrh stanov SVJ pro všechny domy SMB ke schválení
  - Podepsat Dohodu podílových spoluvlastníků zástupci SMB a družstva – vymezení jednotek

- Připravit dohodu o narovnání o vlastních převodech tak, aby mohla být schválena na zářijovém jednání ZMB společně se založením SVJ
- Po schválení dohody o narovnání a založení SVJ na zasedání ZMB u notáře založit SVJ
- Díky činnosti spolku SPMB by v září měla jít do sněmovny k projednání jako vládní návrh novela zákona o daních z příjmu, která by měla zajistit osvobození převodu i stran podílu města od daně z příjmu
- Poté se začnou připravovat vlastní dohody o narovnání (o převodu) pro každou jednotku, podepisovat a podávat na katastr.
- Dosavadní náklady:
  - Poskytování právních služeb - 112.925 Kč
  - Žaloba na nahrazení projevu vůle - 57.000 Kč
  - Členství ve spolku SPBD - 4.200 Kč
  - Znalecký posudek na cenu obvyklou - 48.000 Kč
  - Zaměření bytů a stanovení podílů - 53.000 Kč
  - Geometrické zaměření rozdělení pozemků - 22.500 KčCelkem 297.625 Kč (7.086 Kč/byt)
- Plánovaný převod do OV – cca. 230.000 Kč (5.500 Kč/byt)

#### K budoucím SVJ:

- Cenová nabídka Máj SBD na správu SVJ (261 Kč/měsíc/jednotka) a profesionálního předsedu SVJ (200 Kč/měsíc/jednotka)
- Diskuse ke znění budoucích stanov společenství vlastníků jednotek
- Dotazy k návrhu stanov SVJ
  - *Má každá jednotka jeden hlas?*  
O: Při hlasování v rámci shromáždění má jedna bytová jednotka hlas s váhou podle podlahové plochy. Například byt s podlahovou plochou 65,7 m<sup>2</sup> má váhu hlasu 657/3145, tj. přibližně 20,9 %. Byt s podlahovou plochou 40,0 m<sup>2</sup> pak váhu 400/3145, tj. přibližně 12,7 % (jmenovatel 3145 odpovídá součtu podlahových ploch všech bytů v domě 314,5 m<sup>2</sup>).
  - *Proč je v čl.III/1 napsáno: Stane-li se společnou částí nemovité věci též pozemek.... Myslela jsem, že to tak bude určitě, že pozemek bude součástí společenství vlastníků.*  
O: Bude, ale až později, až je BD převede členům; při založení SVJ to tak nebude. Ověřujeme u notáře, že s tím bude takto souhlasit, jinak by tam pozemky nebyly a až by se staly společnou částí, udělala by se změna stanov. Druhá varianta je, že by pozemky vlastnilo SVJ, nikoli členové, a pak by to společná část být ani nemusela, resp. nebyla.
  - *Čl.III/1 c,d - předpokládám, že nová společenství dostanou k dispozici všechny kontakty na dosavadní firmy, které zajišťovaly úkony uvedené v daných odstavcích, popř. nějaké další činnosti související se správou domů a pozemků*  
O: Ano, kontinuita bude zajištěna, viz též správa Máj SBD.

- Čl.V/5j týkající se domácích zvířat. Článek se týká pouze užívání společných částí. Co dělat, když v jednom bytě štěká nebo vyje pes a je to slyšet v bytě druhém, do kterého předpisu toto patří?  
O: To je věc sousedských vztahů, SVJ tam pravomoc nemá, to má pravomoc ve společných částech
- Čl.VII/2f, I - pojmy schválení zcizení movitých věcí, rozhodování o zcizení movitých věcí.  
O: zcizení je právní termín pro jakýkoli převod - darování, prodej apod.
- Chybí odstavec, který by se týká otázky pronajímání bytů  
O: Nájem bytů není věc SVJ, ale vlastníků, ti jsou jen povinni sdělit SVJ údaje o nájemci, ale SVJ pronájem omezovat nemůže.

#### **K šestému bodu programu:**

##### **Schválení Dohody podílových spoluvlastníků o zrušení a vypořádání podílového spoluvlastnictví nemovitosti a založení vlastnictví jednotek**

Předsedající vyzval členskou schůzi ke schválení znění „Dohody podílových spoluvlastníků o zrušení a vypořádání podílového spoluvlastnictví nemovitosti a založení vlastnictví jednotek“ pro všech sedm domů. Dokumenty byly přílohou pozvánky na členskou schůzi.

Výsledek hlasování: pro: 36, proti: 0, zdrželo se: 1

Členská schůze schválila znění „Dohody podílových spoluvlastníků o zrušení a vypořádání podílového spoluvlastnictví nemovitosti a založení vlastnictví jednotek“ pro všech sedm domů.

#### **K sedmému bodu programu:**

##### **Schválení mimořádné odměny předsedovi představenstva**

Předseda představenstva požádal členskou schůzi o schválení mimořádné odměny za odvedenou práci ve věci bezúplatného převodu spoluvlastnických podílů Statutárního města Brna na bytových jednotkách členům Bytového družstva Zámezí.

Počet odpracovaných hodin nad rámec běžných úkonů předsedy v období červen 2021–květen 2022 byl 350 hodin. Navrhovaná mimořádná odměna 210.000 Kč.

Výsledek hlasování – pro: 34, proti: 0, zdrželo se: 2.

Členská schůze schválila mimořádnou odměnu předsedovi představenstva Ing. Ondřeji Crhákovi ve výši 210.000 Kč (hrubá mzda).

#### **K osmému bodu programu:**

##### **Diskuse, náměty členů družstva**

- Opravy balkonů
  - Reklamace opravy balkonů provedené v minulém roce – záruční oprava proběhne do 4-6 týdnů od konání schůze
  - Vznesen požadavek na opravu dalších 2 balkonů – Zámezí 10 paní Bojková a Zámezí 14 paní Krbušková
  - Místopředseda družstva pan Fildán poptá cenovou nabídku na opravu spodních částí balkonů a poškozené fasády vlivem zatékání z balkonů

- Společná chodba je úniková cesta v případě požáru a nesmí se na ní nacházet žádné předměty, které nejsou součástí stavby (například obuv, botníky, květiny, kočárky, sušáky na prádlo, nábytek). Představenstvo družstva žádá o okamžité odstranění těchto předmětů ze společné chodby.
- Havarijní službu Tepláren Brno uvedenou na nástěnkách volejte pouze v případě ohrožení života nebo majetku. Opravy závad netýkající se společných prostor si hradí nájemník sám, cena za výjezd od 800 Kč.
- Upozornění nájemníkům, aby neodkládali odpadky a nepotřebné věci vedle popelnic.
- Nájemníci přízemních bytů byli požádáni o pravidelné čištění sítok okapových svodů na svých zahradách i před bytovými domy.
- Každých 5 let nutná výměna bytových vodoměrů, stávající musí být vyměněny ve 4. čtvrtletí 2022.
  - Cenová nabídka Enbra:
    - obyčejný vodoměr 408 Kč/kus, celkem 17.136 Kč
    - s radiomodulem 845 Kč/kus, celkem 35.490 Kč; odečet 30,25 Kč/kus, celkem 1271 Kč/odečet.
  - Členská schůze odhlasovala objednání obyčejných vodoměrů (stejně jako stávající)
- Od roku 2022 v Brně nově povinnost právnické osoby uhradit poplatek za komunální odpad pro byty bez nájemníků s trvalým pobytem. Tento poplatek byl následně uhrazen členy družstva dotčených bytů na účet družstva.
- Místopředseda družstva pan Krištof poptá firmu na ořez okrasných stromů před bytovými domy a posouzení stavu stromu před domem Zámezí 12.
- Pan Konečný požádal představenstvo o zvážení uzavření smlouvy mezi nově vzniklými SVJ o společném postupu ve věci oprav a zachování jednotného vzhledu bytových domů

**K devátému bodu programu:**

**Závěr**

Předsedající ukončil členskou schůzi v 19.55 hod.

Podpis předsedajícího schůze: .....

Podpis zapisovatele: .....

Podpis ověřovatele: .....