

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

**Den konání:** 13. dubna 2023

**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) Informace o převodu bytových jednotek ve spoluvlastnictví Bytového družstva Zámezí a Statutárního města Brna do osobního vlastnictví. Informace o zajištění správy domů a funkce profesionálního předsedy společenství vlastníků společností BYTASEN, spol. s r.o.
- 3) Představení společnosti BYTASEN, spol. s r.o., jednatelkou společnosti paní Mgr. Magdalenou Musilovou, seznámení s dalším postupem po převodu bytů a zodpovězení případných dotazů týkajících se společenství vlastníků.
- 4) Informace o aktuální výši dlouhodobé zálohy (fondu oprav) družstva a plánovaných výdajích v souvislosti s převodem bytových jednotek.
- 5) Předložení cenových nabídek na opravu balkonů a ořez okrasných stromů před domy.
- 6) Projednání žádosti o úhradu opravy bytu č. 6 v domě Zámezí 14 ve výši 117.354 Kč s DPH a přijetí usnesení.
- 7) Zajištění úklidu společných částí bytových domů a údržby trávníků před bytovými domy.
- 8) Schválení výše odměn představenstva od května 2023.
- 9) Diskuse, náměty členů družstva.
- 10) Závěr.

**Průběh členské schůze:**

Členskou schůzi družstva zahájili v 18.05 hod. její svolavatelé: Ondřej Crhák, předseda družstva, Jan Křištof a Lubomír Fildán, místopředsedové družstva.

Při zahájení členské schůze bylo konstatováno, že je přítomno 29 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: 29, proti: 0, zdrželo se: 0) byli zvoleni:

Předsedající: Ondřej Crhák

Zapisovatel: Ondřej Crhák

Ověřovatel: Jan Křištof

**K druhému bodu programu:**

**Informace o převodu bytových jednotek ve spoluvlastnictví Bytového družstva Zámezí a Statutárního města Brna do osobního vlastnictví. Informace o zajištění správy domů a funkce profesionálního předsedy společenství vlastníků společností BYTASEN, spol. s r.o.**

- Domy Zámezí 2, 4, 6, 8, 10 a 12
  - Podepsány Dohody o narovnání s bezúplatným převodem bytové jednotky všemi stranami
  - Dne 28. března 2023 založeno společenství vlastníků jednotek pro každý dům s názvem „Společenství vlastníků Zámezí X, Brno“
  - Dne 29. března 2023 pro každý dům podány dva návrhy na vklad do katastru nemovitostí (jeden byt, kde nabyvateli jsou manželé, druhý byt, kde nabyvatelem je jedna osoba – doporučený postup od advokáta).
  - Zbývající návrhy na vklad budou podány po zapsání pilotních návrhů na vklad koncem dubna
  - Členové byli požádáni o ukončení plateb nájemného družstvu k 30. dubnu 2023
- Dům Zámezí 14
  - Dne 23. prosince 2022 podána žaloba na nahrazení projevu vůle na Statutární město Brno
  - Podepsána Dohoda podílových spoluvlastníků o zrušení a vypořádání podílového spoluvlastnictví nemovitosti a založení vlastnictví jednotek, dne 11. dubna 2023 podán návrh na vklad do katastru nemovitostí – vymezení bytových jednotek
  - Na nejbližším zasedání zastupitelstva města Brna 16. 5. 2023 by měla být schválena vzorová Dohoda o narovnání s bezúplatným převodem bytové jednotky včetně varianty s převodem budovy garáže, na základě které dojde k podpisu jednotlivých dohod o narovnání a vložení do katastru nemovitostí během června až července 2023.
- U bytů, kde došlo ke změně rodinného stavu během členství v družstvu, musí družstvo doložit městu Prohlášení o nespornosti členství s doložením sňatků a rozvodů dotčených členů.
- Úhrada správního poplatku 2.000 Kč za návrh na vklad do katastru nemovitostí za každou bytovou jednotku, uhradí nabyvatel bytové jednotky bankovním příkazem na účet družstva, platební údaje budou zaslány e-mailem.
- Prodej bytové jednotky po ukončení převodu do osobního vlastnictví – z hlediska města Brna ani družstva není problém po zápisu do KN byt převést, ale rozhodně je třeba nabyvatele zavázat k dodržení podmínky v čl. IV.17 dohod o narovnání, tedy že

bytová jednotka bude sloužit po dobu 5 let od uzavření dohody o narovnání pro potřeby bytového fondu k trvalému bydlení, nikoli k podnikání a pro případ každého následujícího převodu vlastnictví k předmětné bytové jednotce v uvedené době zavázá nabyvatele bytové jednotky touto povinností. Posouzení, zda převod nebude mít za následek, že dojde poskytnutí nedovolené veřejné podpory, nechť si nechá každý člen posoudit individuálně advokátem i ve vztahu ke konkrétnímu nabyvateli a vhodně si zajistí dodržení čl. IV.17 dohody o narovnání.

- Opakované dotazy členů na skutečnost, proč nevzniklo jedno SVJ pro všechny bytové domy Zámezí 2-14 namísto sedmi malých SVJ. Nejde o rozhodnutí představenstva, dle platných právních norem nemůže vzniknout jedno SVJ pro více bytových domů, právní rozbor zde: <https://www.epravo.cz/top/clanky/lze-spolecenstvi-vlastniku-jednotek-zalozit-pro-vice-domu-94722.html>
- Správce bytových domů a funkce profesionálního předsedy – vedení Máj SBD přes předchozí dohodu z minulého roku v lednu 2023 odmítlo vykonávat funkci profesionálního předsedy. Proběhlo výběrové řízení na jinou společnost, která by zajistila správu všech sedmi SVJ a funkci profesionálního předsedy. Vybrána společnost BYTASEN, spol. s r.o., která předložila nejlevnější nabídku, navíc má zkušenosti s převody bytů do osobního vlastnictví. Jméno profesionálního předsedy Máj SBD bylo již předšváleno v roce 2022 zastupitelstvem SMB ve stanovách SVJ, zastupitelstvo SMB muselo tedy znovu schválit stanovy a proto došlo k pozdržení převodu bytů o další dva měsíce.

#### **K třetímu bodu programu:**

**Představení společnosti BYTASEN, spol. s r.o., jednatelkou společnosti paní Mgr. Magdalenou Musilovou, seznámení s dalším postupem po převodu bytů a zodpovězení případných dotazů týkajících se společenství vlastníků.**

- Jednatelka společnosti paní Mgr. Magdalena Musilová představila společnost BYTASEN, spol. s r.o., která bude zajišťovat správu domů a funkci profesionálního předsedy pro sedm nově vzniklých SVJ.
- Informace o proběhlých shromážděních společenství vlastníků Zámezí 2-12. Společenství vlastníků byla zastoupena předsedou Bytového družstva Zámezí, družstvo, a Statutárním městem Brnem:
  - Schválení osoby smluvního správce – BYTASEN, spol. s r.o., odměna 3.300 Kč bez DPH za všechny jednotky / měsíc (tj. 550 Kč bez DPH/měsíc/byt).
  - Schválení výše odměny smluvního orgánu – předseda společenství – odměna 1.500 Kč bez DPH / měsíc (tj. 250 Kč bez DPH/měsíc/byt) s inflační doložkou.
  - Schválení výše měsíčních příspěvků na správu domu a pozemku a vlastní správní činnost
    - měsíční výši příspěvku na správu domu a pozemku (fond oprav) ve výši 25 Kč/m<sup>2</sup> podlahové plochy bytové jednotky
    - měsíční výši příspěvku na vlastní správní činnost ve výši 1.000 Kč/byt, tento příspěvek je stanoven jako zálohový
- Platební povinnosti vlastníků SVJ Zámezí 2-12 nastanou od 1. května 2023, informace o platbách budou v nejbližší době zaslány vlastníkům
- Každé SVJ může kdykoliv v budoucnu provést výběrové řízení na společnost smluvního správce a předsedu společenství

- Členové byli seznámeni s obecným průběhem likvidace družstva

#### **K čtvrtému bodu programu:**

##### **Informace o aktuální výši dlouhodobé zálohy (fondu oprav) družstva a plánovaných výdajích v souvislosti s převodem bytových jednotek.**

- Posledních 14 let měsíční příspěvky do fondu oprav: byt 1+1 267 Kč, byt 2+1 433 Kč, byt 3+1 653 Kč. Doporučená výše příspěvku je asi 4x vyšší. Například byt 1+1 uhradil za 22 let do fondu oprav přibližně 98.000 Kč, z toho bude použito cca. 20.000 Kč na převod bytu.
- Stav dlouhodobé zálohy (fondu oprav) k 31. březnu 2023 je přibližně 830.000 Kč.
- Od května 2023 již nebudou žádné příjmy družstva od domů Zámezí 2-12.
- Odhadované další výdaje za právní služby, provoz a likvidaci družstva jsou cca. 400.000 Kč.
- Prioritou v posledních dvou letech bylo financování převodu bytů do osobního vlastnictví, aby členové nemuseli za převod bytů platit nic navíc.

#### **K pátému bodu programu:**

##### **Předložení cenových nabídek na opravu balkonů a ořez okrasných stromů před domy.**

- Předložena cenová nabídka na kompletní opravu jednoho balkonu ve výši 67.687 Kč s DPH. Oprava spodní části balkonu 18.900 Kč bez DPH.
- Předložena cenová nabídka na opravu fasády poškozené zatékáním z balkonů – celkem cca. 50 m<sup>2</sup> za 55.000 Kč.
- Předložena cenová nabídka na obnovu kamínkového koberce na venkovních schodištích a balkonech za 600 Kč/m<sup>2</sup>.
- Předloženy cenové nabídky na ořez okrasných stromů před bytovými domy, nejnižší nabídka za 12.500 Kč bez DPH.

Členská schůze požádala o hlasování ohledně provedení ořezu okrasných stromů před domy a pokácení suchého stromu včetně likvidace a odvozu dřeva v maximální výši 12.500 Kč bez DPH.

**Výsledek hlasování:** pro: 27; proti: 0; zdrželo se: 2 – **přijato členskou schůzí**

#### **K šestému bodu programu:**

##### **Projednání žádosti o úhradu opravy bytu č. 6 v domě Zámezí 14 ve výši 117.354 Kč s DPH a přijetí usnesení.**

- Paní Sládková si od roku 2019 stěžuje na zvýšení výskytu plísní v jejím podkrovním bytu. Dle zjištění dvou nezávislých odborníků dochází k takovému výskytu plísní díky vlhkosti pronikající do interiéru bytu v důsledku vadné či chybějící izolace fasádního opláštění a nosných konstrukcí, jejichž opravy a údržbu má zajišťovat družstvo.
- Dne 22. února 2023 proběhla schůzka představenstva s paní Sládkovou. Paní Sládková sdělila, že původní plán opravy bytu střešní nástavbou nebyl schválen stavebním úřadem a vnesla požadavek na úhradu opravy bytu od družstva. Představenstvo

požádalo paní Sládkovou o cenovou kalkulaci. Žádost o úhradu opravy byla doručena 22. března 2023 do datové schránky družstva a je přílohou tohoto zápisu.

- Paní Sládková požaduje úhradu výměny sádkokartonů poškozených plísní, výměnu střešní izolace a opravu střechy v celkové výši 117.354 Kč s DPH.
- Vzhledem ke stavu fondu oprav a předpokládaným dalším výdajům spojených s převodem bytů do osobního vlastnictví představenstvo doporučuje pozastavit úhrady veškerých oprav a opravy financovat až po převodu všech bytů a pozemků a likvidaci družstva. Pokud by byly dlouhodobá záloha (fond oprav) a provozní záloha vyčerpány před dokončením likvidace družstva, museli by členové družstva veškeré další náklady hradit mimořádnými platbami ze svých prostředků, což by mohlo ohrozit dokončení převodu bytů, pozemků a likvidace družstva.
- Členové družstva vyzváni k návrhům, jak situaci vyřešit

Členská schůze hlasovala o schválení úhrady opravy bytu č. 6 v domě Zámezí 14 v maximální výši 117.354 Kč s DPH z fondu oprav družstva.

**Výsledek hlasování:** pro: 15; proti: 4; zdrželo se: 10 – **přijato členskou schůzí**

#### **K sedmému bodu programu:**

##### **Zajištění úklidu společných částí bytových domů a údržby trávníků před bytovými domy.**

- Úklid domů Zámezí 2-12 – budou uzavřeny smlouvy mezi jednotlivými SVJ a pracovníkem úklidu, úklid Zámezí 14 bude zajišťovat do převodu družstvo.
- Předložena cenová nabídka na úklid od pana Dominika Růčky – měsíční náklady ve výši 542 Kč/dům.
- Posek trávníků před domy – budou uzavřeny smlouvy mezi jednotlivými SVJ a pracovníkem poseku, pokud o to bude mít příslušné SVJ zájem.
- Předložena cenová nabídka na posek trávy od pana Zdeňka Baráka – náklady na jeden posek trávy před domem nebo úklid listí ve výši 547 Kč/dům, provádí se cca. 8x ročně dle potřeby.

#### **K osmému bodu programu:**

##### **Schválení výše odměn představenstva od května 2023.**

Členská schůze hlasovala o návrhu odměn představenstvu od května 2023 na další období:

- ponechat odměnu předsedovi představenstva ve stávající výši – hrubá mzda 8.706 Kč/měsíc s platností do zlikvidování družstva
- ponechat odměnu místopředsedovi představenstva panu Křištofovi ve stávající výši – hrubá mzda 2.346 Kč/měsíc s platností do dokončení převodu všech bytů domu Zámezí 14 podáním návrhu na zápis do katastru nemovitostí
- místopředseda představenstva pan Fildán se vzdává mzdy

**Výsledek hlasování:** pro: 28; proti: 0; zdrželo se: 1 – **přijato členskou schůzí**

**K devátému bodu programu:**

**Diskuse, náměty členů družstva**

- Paní Friessová požádala o dokončení opravy balkonu nad jejím bytem (Kropáčovi). Poptaná oprava v minulém roce se týkala pouze vrchní části balkonu včetně hydroizolace, opravu spodní části balkonu a poškozené fasády bude nutno řešit na základě předložené cenové nabídky.
- Dotaz na převod pozemků před domy – bude řešeno na další členské schůzi

**K desátému bodu programu:**

**Závěr**

Předsedající ukončil členskou schůzi v 19.25 hod.

Podpis předsedajícího schůze: .....

Podpis zapisovatele: .....

Podpis ověřovatele: .....