Zápis z členské schůze Bytového družstva Sokolská 7, Brno

Termín konání: pondělí 18.10.2021 od 18:00 do 20:30 hodin

1. **Prezence**

   Seznam přítomných je zaznamenán na samostatné prezenční listině. Z ní vyplývá, že bylo přítomno 10 členů družstva (z toho 3 v zastoupení), to je nadpoloviční většina = členská schůze byla usnášení schopná. Termínem „hlasování“ se v tomto zápisu rozumí hlasování o usnesení členské schůze. Termínem „schválení“ se rozumí většinový souhlas přítomných s daným tématem, případné připomínky budou uvedeny v zápisu.

2. **Volba předsedajícího, zapisovatele a ověřovatele, schválení programu členské schůze**

   Ing. Kohoutek navrhl sebe jako předsedajícího schůze, pana Köstnera jako zapisovatele a pana Chládka jako ověřovatele zápisu.

   - **Schválení:** návrh byl schválen => **Ing. Jiří Kohoutek byl zvolen předsedajícím schůze, pan David Köstner zapisovatelem a Ing. Jiří Chládek ověřovatelem zápisu.**

   Ing. Kohoutek navrhl schválit program členské schůze tak, jak byl uveden na pozvánce s doplněním bodu 7. Přeměna BD na Společenství vlastníků jednotek (SVJ).

   - **Schválení:** návrh byl schválen => **Členská schůze bude probíhat podle programu uvedeného na pozvánce doplněného o bod 7. Přeměna BD na Společenství vlastníků jednotek (SVJ).**

3. **Seznámení s účetnictvím družstva, schválení účetní závěrky za rok 2020, závazky a pohledávky družstva, aktuální stav financí družstva**

   Ing. Kohoutek seznámil přítomné s účetní závěrkou družstva za rok 2020; družstvo nemá žádné závazky ani pohledávky po lhůtě splatnosti.

   - **Schválení:** schváleno bez připomínek => **účetní závěrka za rok 2020 byla schválena bez připomínek.**

   Dále Ing. Kohoutek seznámil přítomné s aktuálním stavem účtu (ke dni 18.10.2021 činil 278 417,- Kč) a pokladny (3 402,- Kč).

4. **Provozní informace - provedené opravy a vyčerpané prostředky z fondu oprav v roce 2021, provedené a plánované revize**

   V letošním roce byla provedena výměna těsnění pístu výtahu, výměna nefunkčního tlačítka a oprava osvětlení výtahu (celkem 15 226,- Kč). Dále byla provedena výměna řídící jednotky výtahu v ceně 64 296,50 Kč, tuto opravu se však podařilo z větší části uhradit z pojistky domu (47 500,- Kč).

   Realizací zemních prací a pokládky nové dlažby ve dvoře domu byla pověřena firma pana Hauta. Celková cena prací činila 268 000,- Kč včetně DPH. V průběhu zemních prací byla rovněž provedena celková rekonstrukce a revize uzemnění domu (cena 9 144,- Kč). Reklamační oprava proběhla zdarma.

Proběhly opravy samozamykacího zámku a instalace nového protiplechu v celkové ceně 4 300,- Kč. Dále bylo, na základě rozhodnutí představenstva, provedeno přelakování hlavních domovních dveří a dveří do sklepa (cena 6 210,- Kč).

Byla provedena revize komínů (3 872,- Kč) a v nejbližších dnech proběhne také revize požární bezpečnosti (předpokládané náklady cca 2 tisíce korun).

5. Stanovení priorit a příprava plánu oprav pro rok 2022 a následující

Ing. Kohoutek seznámil přítomné s potřebnými opravami, které by bylo vhodné provést v následujících letech. Jedná se zejména o:

- očištění a nový nátěr výtahové šachty (nabídková cena firmy MP lifts v roce 2020 činila 136 643,- Kč včetně DPH, nyní 145 958,- Kč). Pro jaro roku 2022 ji bude třeba znovu aktualizovat.

- odstranění starých sklepních kójí, odstranění starého betonu, vybetonování podlah a instalace nových sklepních kójí (lze provést ve čtyřech etapách s odhadovanou cenou cca 100 000,- Kč za jednu etapu). Ing. Kohoutek upozornil, že cenové nabídky budou, s ohledem na rychlý růst cen stavebních prací a materiálu, vždy pouze na jednu etapu.

Ing. Kohoutek navrhl první akci realizovat na jaře 2022 a úpravu sklepních kójí případně odložit do dalších let, v závislosti na aktuální finanční situaci družstva.

- **Schválení:** návrh byl schválen => **V roce 2022 bude realizován nátěr výtahové šachty (provede firma MP lifts dle aktualizované nabídky). První etapa úpravy sklepních kójí bude zahájena v závislosti na finanční situaci družstva.**

6. Hlasování o výši platby do fondu oprav pro rok 2022

Ing. Kohoutek jménem výboru doporučil, aby platba do fondu oprav zůstala i pro rok 2022 zachována ve výši 13,80 Kč/m2, což umožní vytvoření dostatečné finanční rezervy pro provedení plánovaných oprav v následujících letech.

Hlasování: návrh byl schválen jednohlasně => **platba do fondu oprav pro rok 2022 zůstává zachována na částce 13,80 Kč/m2.**

7. Přeměna BD na Společenství vlastníků jednotek (SVJ)

Ing. Kohoutek konstatoval, že přeměnu BD na SVJ nepokládá za nezbytnou a seznámil přítomné s možnými dopady na chod domu. Jako hlavní výhodu uvedl možnost ručení bytem za hypotéku. Vyšší cena u bytů v osobním vlastnictví již dnes až na výjimky neplatí. Pan Köstner konstatoval, že rozdíl v ceně podle internetového propočtu může dosáhnout až deseti procent. Ing. Kohoutek upozornil, že lidé schopní zaplatit aktuální vysoké ceny většinou mají i další nemovitosti, jimiž mohou ručit, a internetové propočty tak neodpovídají skutečnosti. Naopak při prodeji investičního bytu pořízeného na pronájem za méně než 10 let od nákupu se platí daň z příjmu. Jde tedy spíše o hledání argumentů pro pokus snížit cenu vyjednáváním.

Mezi hlavními nevýhodami Ing. Kohoutek zmínil skutečnost, že družstvo má možnost neudělit souhlas s podnájmem v případě opakovaných problémů v podnajatém bytě, zatímco u SVJ tato možnost není. Družstvo také může snáz reagovat na neplacení příspěvků do FO či na služby. U SVJ je možné jedině zdlouhavé a drahé soudní řešení bez jasného výsledku (vyšší náklady na právní služby a čas zástupců

SVJ). Mezi dalšími nevýhodami uvedl komplikace při převodu bytu (u družstva pouze nahlásíte nového majitele, u SVJ musí dojít k přepisu na KN na základě notářsky ověřené smlouvy), komplikovanější hlasovací poměry při rozhodování SVJ (ne vždy postačuje nadpoloviční většina, u některých hlasování je dokonce nutný 100% souhlas). V neposlední řadě také byty v OV vidí FÚ a exekutoři (družstevní vlastnictví členy družstva do jisté míry chrání, což v diskuzi potvrdil i pan Šnajdr). Vyšší jsou také u bytů v OV náklady na dědické řízení.

Dále Ing. Kohoutek upozornil na relativně vysoké náklady spojené s převodem bytů do OV, vznikem SVJ a následnou likvidaci družstva (cca 60 – 100 tisíc Kč). Nezbytné by bylo zpracování prohlášení vlastníka a pasportu domu se zaměřením velikosti jednotlivých bytů dle Nařízení vlády č. 366/2013 Sb., o úpravě některých záležitostí souvisejících s bytovým spoluvlastnictvím (§3 - Způsob výpočtu podlahové plochy bytu v jednotce - Podlahovou plochu bytu v jednotce tvoří půdorysná plocha všech místností bytu včetně půdorysné plochy všech svislých nosných i nenosných konstrukcí uvnitř bytu, jako jsou stěny, sloupy, pilíře, komíny a obdobné svislé konstrukce. Půdorysná plocha je vymezena vnitřním lícem svislých konstrukcí ohraničujících byt včetně jejich povrchových úprav. Započítává se také podlahová plocha zakrytá zabudovanými předměty, jako jsou zejména skříně ve zdech v bytě, vany a jiné zařizovací předměty ve vnitřní ploše bytu.). Následně by proběhl vklad prohlášení vlastníka a následně smluv o převodu do KN (14 x 2000 = 28 000,- Kč). Poté by proběhly dvě notářsky ověřené schůze (založení SVJ + příprava stanov, vstup družstva do likvidace, cca 10 000 – 20 000,- Kč včetně poplatků za vklad do OR). Dalšími náklady jsou odměna účetní (mimořádná uzávěrka při vstupu do likvidace) a odměna likvidátora.

K tématu proběhla rozsáhlá diskuze, v jejímž průběhu byly podrobně rozebrány jednotlivé body, na něž upozornil Ing. Kohoutek ve svém úvodním vstupu. Ing. Chládek následně konstatoval, že tato problematika je natolik důležitá, že by bylo vhodné, aby se prodiskutovala v rámci příští schůze, které se zúčastní pokud možno všichni družstevníci, a to osobně a nikoli v zastoupení na základě plných mocí. Ing. Kohoutek poté navrhl předběžný termín této schůze na květen roku 2022, kdy již bude možno schválit i účetní závěrku za rok 2021 a bude známa finální výše nákladů na očištění a nátěr výtahové šachty.

8. <u>Různé - další body dle připomínek zúčastněných</u>

Pan Kalabis konstatoval, že, podle jeho názoru, představenstvo družstva nerespektovalo rozhodnutí členské schůze konané 29.9.2020 o vstupu BD Sokolská 7, Brno do Sdružení malých bytových družstev a společenství vlastníků Moravy a Slezska, z.s. Ing. Kohoutek ho upozornil, že si (jak družstevníky informoval již e-mailem dne 22.4.2021) od Sdružení telefonicky vyžádal podkladové materiály, jejichž zaslání v elektronické formě mu bylo mu bylo přislíbeno již v minulém roce (13.10.2020). K tomu však nedošlo. Panem Kalabisem zmíněnou možnost osobní návštěvy sídla Sdružení odmítl s konstatováním, že má-li jít o službu, která ušetří čas členům představenstva, musí tato fungovat pružně a elektronickou formou (nejen, ale zejména v době pandemie). Dále konstatoval, že pokud by zbývající členové představenstva pokládali členství ve Sdružení za nezbytné, mohli tuto situaci vyřešit osobně i oni.

Ventilace sklepa za účelem odstranění vlhkosti se již začala řešit instalací kovových mřížek do oken jednotlivých kójí tak, aby bylo zajištěno jejich trvalé provětrávání. Chládkovi již provedli. Další bude provedeno dle zájmu a časových dispozic ostatních uživatelů kójí.

Ing. Kohoutek upozornil na opakované pokusy o násilné vniknutí do domu (přibývající stopy po páčení na vstupních dveřích). Samozamykací zámek po seřízení a instalaci nového protiplechu funguje lépe, dům nezůstává otevřen tak často. Bylo by možno zvážit oplechování větší plochy dveří, bude diskutováno na příští schůzi.

Na závěr ještě Ing. Kohoutek požádal, aby věci nabídnuté k dalšímu použití na okně v přízemí byly nabízejícím odstraněny vždy nejpozději po dvou dnech.

Kopie zápisu budou rozeslány na e-mailové adresy uvedené v prezenční listině.

Dále podepsaní zástupci družstva vyjadřují plný souhlas s průběhem, regulérností, výše uvedeným obsahem a usneseními členské schůze.

V Brně dne 21.10.2021 zapisovatel: David Köstner

předsedající (předseda představenstva): Ing. Jiří Kohoutek

místopředseda představenstva: Ladislav Ježek

ověřovatel: Ing. Jiří Chládek