

# **Zápis z členské schůze Bytového družstva Sokolská 7, Brno**

**Termín konání: středa 12.10.2022 od 18:00 do 20:00 hodin**

## **1. Prezence**

Seznam přítomných je zaznamenán na samostatné prezenční listině. Z ní vyplývá, že bylo přítomno 11 členů družstva (z toho 4 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 Chládku 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.

- **Schválení:** návrh byl schválen => **Členská schůze bude probíhat podle programu uvedeného na pozvánce.**

## **3. Seznámení s účetnictvím družstva, schválení účetní závěrky za rok 2021, závazky a pohledávky družstva, aktuální stav financí družstva**

Ing. Kohoutek seznámil přítomné s účetní závěrkou družstva za rok 2021; družstvo nemá žádné závazky ani pohledávky po lhůtě splatnosti.

- **Schválení:** schváleno bez připomínek => **účetní závěrka za rok 2021 byla schválena bez připomínek.**

Dále Ing. Kohoutek seznámil přítomné s aktuálním stavem účtu (ke dni 12.10.2022 činil 285 691,- Kč) a pokladny (1 593,- Kč).

## **4. Provozní informace – hodnocení činnosti družstva, provedené opravy a vyčerpané prostředky z fondu oprav v roce 2022, provedené a plánované revize**

V letošním roce bylo provedeno očištění, přetěsnění a nový nátěr výtahové šachty. Nabídková cena firmy MP lifts v roce 2021 činila 145 958,- Kč včetně DPH a po dohodě s vedením firmy MP lifts již v roce 2022 nebyla dále zvýšena. Natřena byla i střecha výtahové šachty.

Pan Dvořáček, který pro firmu MP lifts externě zajišťoval nátěr vnější strany výtahové šachty horolezeckou technikou, následně provedl i vyčištění okapů a střechy od holubího trusu. Dále instaloval síť a bodce proti holubům na okapy vedoucí do dvora. Cena těchto prací byla 35 000,- Kč.

Dále byly provedeny revize spalinových cest (komínů) a revize požární bezpečnosti.

## **5. Stanovení priorit a příprava plánu oprav a investic pro rok 2023 a následující**

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

- lokální opravu tepelné izolace u vstupních dveří. Tato bude provedena v závislosti na časových možnostech oslovené firmy. Ing. Kohoutek uvedl, že v rámci prací budou zapraveny i nepoužívané výduchy WAW u bytu č. 2. Pan Köstner požádal, aby se totéž provedlo i na balkóně bytu č. 11.

- odstranění starých sklepních kójí, odstranění starého betonu, vybetonování podlah a instalace nových sklepních kójí (předpokládá se provedení ve čtyřech etapách s odhadovanou cenou cca 120 000,- Kč za jednu etapu). Ing. Kohoutek upozornil, že cenové nabídky mohou narůstat, s ohledem na rychlý růst cen stavebních prací a zejména materiálů.

Ing. Kohoutek navrhl realizovat první etapu úpravy sklepních kójí na jaře 2023. Pan Větvíčka navrhl, aby celková cena plánovaných oprav pro rok 2023 nepřesáhla 150 000,- Kč. V opačném případě požádal o dodatečné schválení ceny formou e-mailové komunikace.

- o **Schválení:** návrh byl schválen => **V roce 2023 budou realizovány oprava tepelné izolace u vstupních dveří a první etapa úpravy sklepních kójí v celkové ceně do 150 000,- Kč.**

Dále Ing. Kohoutek konstatoval, že dotazy členů BD týkající se možnosti instalace solární elektrárny na střeše domu bude možno seriózně zodpovědět až po schválení konečného znění novelizace energetického zákona, který stanoví podmínky pro vznik nových zdrojů a komunitní energetiku. Upozornil na dva zásadní problémy při případné instalaci.

- a) cena převyšuje aktuální finanční možnosti BD, přičemž možným řešením je mimořádný vklad do FO. Podle jeho výše za jednotlivé byty by se následně rozpočítávala vyrobená energie proti spotřebě jednotlivých bytů a příjmy z prodeje případných přebytků elektrické energie.

- b) vzhledem k nejistotě ohledně skladby střešní izolace na jižní straně střechy existuje riziko zatékání způsobeného instalací solárních panelů. To by mohlo vést k vícenákladům na opravu střechy.

## **6. Hlasování o výši platby do fondu oprav pro rok 2023**

Ing. Kohoutek doporučil, aby se, s ohledem na aktuální výši inflace, platba do fondu oprav pro rok 2023 alespoň mírně zvýšila z dosavadních 13,80 Kč/m<sup>2</sup> na 15 Kč/m<sup>2</sup>. To umožní provedení plánovaných oprav při zachování dostatečné finanční rezervy na nepředpokládané výdaje.

**Hlasování:** návrh byl schválen => **platba do fondu oprav pro rok 2023 byla stanovena na částku 15 Kč/m<sup>2</sup>.**

## **7. Hlasování o možnosti převodu bytů do OV (založení SVJ a následná likvidace BD)**

Vzhledem k tomu, že problematika převodu bytů do OV již byla široce diskutována na členské schůzi v roce 2021, Ing. Kohoutek pouze krátce shrnul možné dopady na chod domu.

Jako hlavní výhodu uvedl možnost ručení bytem za hypotéku. Případné zvýšení prodejní ceny bytů po převodu do OV je sporné, rozhoduje spíše kvalita a poloha nemovitosti.

Mezi hlavními nevýhodami Ing. Kohoutek zmínil skutečnost, že družstvo má možnost neudělit souhlas s podnájemem v případě opakovaných problémů v pronajatém bytě. V případě SVJ tato možnost není. Družstvo také může snáze reagovat na neplacení příspěvků do FO či na služby. U SVJ je možné jediné zdoluhavé soudní řešení bez jasného výsledku spojené s vysokými náklady na právní služby a čas zástupců SVJ. Neopominutelná je také zvýšená administrativní náročnost pro majitele bytů – nutnost

podat daňové přiznání, pojištění domu již nebude kryt některé stavební prvky uvnitř bytů a je třeba si zařídit a platit vlastní, revize plynu a elektřiny uvnitř bytů si musí zařizovat každý sám.

Dále Ing. Kohoutek upozornil na náklady spojené s převodem bytů do OV, vznikem SVJ a následnou likvidací družstva (cca 60 až 100 tisíc Kč). Nezbytné by bylo zpracování prohlášení vlastníka a pasportu domu se zaměřením velikosti jednotlivých bytů dle Nařízení vlády č. 366/2013 Sb. Následoval by vklad prohlášení vlastníka a smluv o převodu do KN, dále dvě notářsky ověřené schůze (založení SVJ + příprava stanov a vstup družstva do likvidace). Další náklady jsou spojeny se zpracováním mimořádné uzávěrky při vstupu do likvidace a odměnou likvidátora.

K tématu proběhla kratší diskuze, v jejímž průběhu byly rozebrány jednotlivé body, na něž upozornil Ing. Kohoutek ve svém úvodním vstupu. Dále Ing. Kohoutek přítomné upozornil, že jemu udělené plné moci obsahují i závazné stanovisko zmocnitele k této problematice. Poté proběhlo vlastní hlasování o návrhu zahájit kroky k převodu bytů do OV.

**Hlasování:** PRO: 4, PROTI: 7, návrh nebyl schválen => **bude zachován stávající stav, byty se prozatím nebudou převádět do OV.**

## **8. Různé - další body dle připomínek zúčastněných**

Ing. Kohoutek požádal, aby, zejména v nadcházejícím zimním období, byly důsledně zavírány létací dveře ve vstupní chodbě domu a okna na schodišti, což sníží tepelné ztráty domu a tím i náklady na vytápění v jednotlivých bytech.

Ing. Kohoutek dále konstatoval, že ventilace sklepa za účelem odstranění vlhkosti se průběžně řeší instalací kovových mřížek do oken jednotlivých kójí tak, aby bylo zajištěno jejich trvalé provětrávání. Nabídl se provést v případě zájmu instalaci mřížky také v kóji pana Kalabise.

Pan Kalabis opakovaně zdůraznil, že v souladu se stanovami není nejvyšším orgánem družstva představenstvo, ale členská schůze, přičemž každý člen družstva zároveň má pravomoci kontrolní komise.

Kopie tohoto 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 14.10.2022

zapisovatel:

David Köstner

předsedající (předseda představenstva):

Ing. Jiří Kohoutek

místopředseda představenstva:

Jaroslav Větvička

ověřovatel:

Ing. Jiří Chládek