**Zápis z představenstva 10. 02. 2014**  
Pondělí 10. 02. 2014 od 19 hodin v pivnici Pat a Mat za Jednotou.

Účast: Jaroslav Chmela, Jaroslav Moravec, Mgr. Zdeněk Milata, v průběhu jednání se dostavili členové Frumar a Marešová)

Program:  
  
1. Info o stavu konta a stavu výběru Fondu oprav (předkládá Andrea Třísková)

2. Info o neplatičích a návrh řešení (Jarda Chmela podklad)

3. Účetnictví družstva za rok 2013 (podklad Andrea)

4. Rozpočet družstva na rok 2014 (podklad Andrea a Milata)

5. Stav financování a info o stavu těch kdo chtějí financovat nákup domu z vlastních zdrojů (podklad Milata ve spolupráci s Andreou)

6. Stavebně technický stav domu a aktuální opravy (podklad Jarda Moravec)

7. Příprava členské schůze v roce 2014

8. Různé, diskuse, závěr

S ohledem na to, že rest. Milten byla uzavřena, se členové představenstva přesunuli k jednání do pivnice Pat a Mat za Jednotu, jednání bylo zahájeno od 19 hodin.

Členové představenstva konstatovali usnášeníschopnost a schválili si program jednání. K jednotlivým bodům:

Ad 1) Info o stavu konta – na kontě je v tuto chvíli 422 220,74 Kč. Děkujeme všem družstevníkům, že se své povinnosti vyplývající ze Stanov, kterou si schválili na ustavující členské schůzi, ujali, plní tím především potřebu svého dobrého bydlení. Na Fond oprav bylo v roce 2013 vybráno celkem 281 000 Kč, bohužel vyskytli se opozdilci, či spíše neplatiči, kteří dohromady dluží 7 000 Kč.

**Usnesení: představenstvo BD vzalo předložené informace na vědomí, 3 PRO**

Ad 2) Info o neplatičích a návrh řešení. Výslednou tabulku máte v příloze zápisu. Po diskusi se členové představenstva shodli na potřebě postupu odpovídající závažnosti neuhrazených plateb i ve vztahu k ostatním družstevníkům tím, že schválili dopis ve znění pro družstevníky z bytu č. 1 a 13 pravého vchodu:

Písemná výstraha

Vážený člene Bytového družstva Průběžná 607, družstvo,

na základě vyhodnocení plateb do Fondu oprav za rok 2013 konstatujeme, že po marných výzvách není plněna povinnost tvorby fondu oprav, schválená na ustavující členské schůzi. Na základě tohoto shledáváme, že jste v prodlení ve výši 8 (resp. 4) splátek v roce 2013 a k současnému datu nedošlo ke změně a neplacení trvá i v roce 2014. Z tohoto důvodu na základě § 614 zákona č. 90/2012 o Obchodních korporacích (dále jen „ZOK“) konstatujeme závažné porušení členských povinností člena družstva, kdy dle čl. 18) odst. 3) *„Družstvo, vedle úhrady provozních nákladů, vytváří v rámci svého hospodaření dlouhodobý finanční zdroj jako zálohu na opravy, popřípadě stavební úpravy, modernizaci či rekonstrukci domu uvedeného v odstavci 1, popřípadě na pořízení dlouhodobého majetku.* ***Pro tyto účely družstvo vytváří Fond oprav a další fondy podle usnesení členské schůze. Plnění fondů je pro členy družstva závazné.****“*

K nápravě na základě § 615 ZOK, odst. 3) stanovujeme lhůtu 30 dní k nápravě tohoto stavu. Vyzýváme k uhrazení nezaplaceného Fondu oprav za rok 2013 a také za měsíc leden 2014. Upozorňujeme, že v případě neuhrazení bude po uplynutí této lhůty hrozit vyloučení z Bytového družstva Průběžná 607, družstvo.

**Usnesení: představenstvo BD schvaluje uvedený postup, 3 PRO**

Ad 3) Účetnictví družstva za rok 2013 – do konce března je třeba podat zpracování přiznání k DPPO + závěrka BD. Na základě jednání s fy. CONTEXT družstvo obdrželo nabídku na zpracování tohoto za cenu 4 840 Kč vč. DPH. K tomu je třeba připočíst náklad 30 Kč na družstevníka (1 440 Kč), kdy se podařilo vyjednat slevu při účtování Fondu oprav, dále bylo 5 plateb – tyto po 30 Kč za každou, čili 150 Kč. Celkově nás zpracování závěrky a daňového přiznání přijde na 6 430 Kč. S firmou Context je domluvena správa domu (viz. usnesení členské schůze), ta však nezačne dřív, než nám dům bude převeden.

**Usnesení: -----------Andrea volala, resp. já ji, že má zápal plic a nesejde se s tím člověkem, takže to musíme doladit tedy.**

Ad 4) Rozpočet družstva na rok 2014 – členové představenstva se shodli na tomto rozpočtu pro rok 2014:

Výchozí stav konta: 422 220,74 Kč

Příjmy:

288 000 Kč – Fond oprav

Výdaje:

Servis kotelny 3 000 Kč (pokud nám to nestihne zajistit VS)

Účetnictví (za rok 2013) 6 430 Kč

Administrativní výdaje 5 000 Kč (poštovné, poplatky na úřadech, tisk, kopírování)

Běžná údržba a materiál 20 000 Kč (tolik ročně dům stojí VS v průměru za 3 roky)

Notářka a právní služby 15 000 Kč (dle Nového občanského zákoníku musíme mít nové Stanovy – právní služby a při schvalování na členské schůzi musí být notář z tohoto důvodu přítomen)

Výdaje celkem: 49 430 Kč

Výsledek je kladný ve výši 238 570 Kč. Což na jednu stranu je potěšující, ale na stranu druhou nás čekají plastová okna (711 tis. Kč/Galean nebo 801 tis. Kč/Baroch) a další investice – například výtahy. Nicméně potěšující je, že na ty okna budeme mít peníze z vlastních zdrojů.

**Usnesení: členové představenstva schválili předložený rozpočet, 3 PRO**

Ad 5) Stav financování a info o stavu těch kdo chtějí financovat nákup domu z vlastních zdrojů. Na základě informací a rozhovorech s členy konstatujeme, že 6 družstevníků chce využít vlastní peníze, čili z požadovaných 29 406 160 Kč budou vlastní zdroje ve výši 3 816 892 Kč. Členové představenstva po podrobné diskusi probrali opět dvě nabídky (obě byly schváleny na členské schůzi v červnu, kdy byly schváleny tři možnosti) financování, a to od České spořitelny (paní Poláčková) a od Reiffeissen stavební spořitelny (pan Trnka). RFSTS nabízí 2,49 % úrok, ČS 2,05 %. Ale u ČS je potřeba mít jejich odhad a hlavně musíme mít dvě splátky blokovány, čili většinu z toho co jsme si naspořili dnes, bychom po dobu splácení měli zablokováno. Z těchto důvodů kdy rozdíl ve splátce na byt je v průměru 125 Kč měsíčně a s ohledem na možnosti nesankcionovaných mimořádných splátek u RFSTS a nenutnosti mít u nich účet jsme se rozhodli pro variantu RFSTS při hlasování 2 PRO a 1 se zdržel.

**Usnesení: členové představenstva ukládají členům družstva zajistit dle § 752, odst. 1, 2 ZOK ověřeným podpisem souhlas se vzetím úvěru a zastavením nemovitosti. T: 25. 2. 2014 (příloha zápisu, ověření stojí na poště nebo na městském úřadě 30 Kč) Je to nezbytný předpoklad zajištění financování. Dále ukládají těm, kdo chtějí financovat koupi z vlastních zdrojů tyto zdroje složit na účet družstva do 30. 3. 2014. Na základě toho bude sjednána konkrétní výše půjčky (datum dáváme dostatečně dlouhé, minule pro technické potíže jsme nestihli včas informovat). 3 PRO**

UPOZORNĚNÍ: Ověřené souhlasy odevzdejte osobně členům představenstva.

Ad 6) Stavebně technický stav domu a aktuální opravy – členové představenstva konstatovali tyto nedostatky: v pravém vchodě od 4. patra nesvítí světlo na chodbě. V levém vchodě nahoře pod strojovnou výtahu je opadaná omítka u panelu, popraskaný spoj (viz. fotodokumentace k zápisu).

**Usnesení: Žádáme tímto dosavadního majitele o zajištění oprav. Členové představenstva ukládají předsedovi BD informovat ing. Sedlmayerovou (ZŘV) 3 PRO**

Ad 7) Příprava členské schůze v roce 2014 – členové představenstva probrali přípravu členské schůze 2014 s návrhem na program – přechod domu na BD, stanovy BD, opravy, Svaz českých a moravských bytových družstev, zajištění notářky.

**Usnesení: členové představenstva berou na vědomí připravovaný program členské schůze. 3 PRO**

Ad 8) Různé, diskuse, závěr. V různém předložil předseda návrh na členství BD ve Svazu českých a moravských bytových družstev z důvodu

1) Stanovy BD musí být přizpůsobeny novým předpisům do 30. 6. 2014 a zapsány do veřejného rejstříku (dříve obchodního), svým členům poskytují nové dokumenty (stanovy, nájemní smlouvy atd.) bezplatně v rámci členství.

2) Pojištění s Kooperativou mají velice výhodné a je možnost uzavřít několik druhů pojištění – (domu, odpovědnosti, na auta, domácnost….)

3) Platba za rok pro naše BD by v současné době činila  8.198,- Kč.

Dále bylo konstatováno, že nerozhodne-li členská schůze jinak, bude družstvo družstvem alespoň 5 let od převodu domu z důvodu pohybu obyvatel po prodeji a pro zajištění hladkého průběhu investic a také pro zajištění výběru prostředků do společných fondů, doporučuje to i fy. Context. K tomu máme i právní stanovisko: *BD je pro řízení a správu autoritativnější, neboť se dá řídit jako korporace s ohledem na rozhodnutí společníků (členů bytového družstva) rozhodnutím statutárního orgánu. Nemovitost je vlastněna družstvem a rozhodnutí o ní přináleží statutáru s ohledem na názory členů družstva vyjádřené na členské schůzi. Oproti tomu SVJ je jen jakýsi spolek s právní formou sdružující jednotlivé vlastníky BJ. Nyní je proces založení SVJ změněn s ohledem na NOZ 89/2012Sb (nevzniká ze zákona).*

Zapsal: Mgr. Zdeněk Milata