

Podklady k řádné členské schůzi SBD Stará náves, bytové družstvo 8. 11. 2022

Úpravy stanov

Nové znění zejména reflektuje záměr (projednávaný na předchozí schůzi) zahrnout do stanov možnost hlasování per rollam (emilem či dopisem). Zároveň s tím se navrhuje několik dílčích upřesnění a doplnění.

Seznam navržených úprav:

Článek 9, odstavec 9 – doplněna možnost doručování datovou schránkou

Článek 13, odstavec c) – upřesnění definice jaké položky tvoří nájemné a upřesnění způsobu účtování záloh na opravy

Článek 18, odstavec 3 – upřesňuje se „zasílána i jen elektronickou poštou.“

Článek 19, odstavec 1 - vymazává se „funkční období končí všem členům představenstva stejně“

Článek 20, odstavec 1 - vymazává se „funkční období končí všem členům kontrolní komise stejně“

Článek 21 – vložen nový článek o možnosti rozhodování členské schůze per rollam

Článek 26, odstavec 2 – doplněna možnost doručování datovou schránkou

Schválení smluv o výkonu funkce pro členy představenstva družstva

Pobírání odměny za výkon funkce je vázán na smlouvu o výkonu funkce, kde jsou popsány běžné úkony člena představenstva, výše a způsob výplaty jeho odměny. Odměna člena představenstva je zahrnuta do položky nájemné – viz hospodaření. Pokud by smlouvy nebyly schváleny, muselo by představenstvo pracovat bezplatně.

Hospodaření družstva

a) Schválení výše nájemného

V rámci stanov je uvedena definice, z čeho se nájemné skládá. Obecně jde o úhradu nákladů družstva, které nejsou součástí služeb dle zákona o službách (úklid, odvoz odpadu, spol. elektřina apod.). Jde tedy o náklady na správu domu, bankovní poplatky, odměny členů představenstva, poštovné, daň z nemovitých věcí, pojištění domu, právní zastoupení apod.

Aktuálně se v předpisech předepisuje položka daň z nemovitých věcí, pojištění, odměny představenstva a poplatek za správu. Tyto položky by se s platností od 1.1.2023 z předpisu odebraly a byly by nahrazeny položkou nájemné, která bude zahrnovat i výše uvedené náklady.

Současná výše předpisu na tyto položky je 26 540,- Kč/měsíc, družstvo ale potřebuje ke své činnosti cca 45 000,- Kč měsíčně, v zásadě to znamená, že nyní družstvo hospodaří se ztrátou cca 14 tis. Kč měsíčně.

Nájemné se počítá na plochu, která je v součtu 2 673,15 m². Měsíční nájemné na 1 m² aktuálně vychází na 45 000 / 2 673,15 Kč = 16,83 Kč/m². V roce 2023 se očekává obecně zdražení, navrhuje se tedy schválit nájemné již s rezervou na 19,- Kč/m².

Nájemné, vybírané od členů družstva nepodléhá dani z příjmu právnických osob. Případný kladný výsledek hospodaření bude postupně umořovat ztrátu minulých let, která je do konce roku 2021 ve výši 250 158,49 Kč. Za letošní rok lze očekávat opět ztrátu – družstvo mělo vysoké náklady na právní služby a nevybíralo dostatečně na všechny položky nákladů uvedených výše.

Rozpis položek nájemného za 01-09/2022:

	celkem	náklad na 1 měsíc
Poplatky SIPO	2 829,60 Kč	314,40 Kč
Bankovní poplatky	3 591,00 Kč	399,00 Kč
Spotřeba materiálu	5 929,00 Kč	658,78 Kč
Rozúčtování tepla	13 189,00 Kč	1 099,08 Kč
Právní služby	90 750,00 Kč	10 083,33 Kč
Drobné vydání	862,00 Kč	95,78 Kč
Správa domu	78 812,00 Kč	15 246,00 Kč
Poštovné, kolký, ověřování	665,00 Kč	73,89 Kč
Mzdy	64 755,00 Kč	7 195,00 Kč
Daň z nem. věci	33 562,00 Kč	2 796,83 Kč
Pojištění	65 194,00 Kč	5 432,83 Kč
Rezerva	18 000,00 Kč	2 000,00 Kč
Celkem		45 394,92 Kč

c) Schválení příspěvku do fondu oprav

Vzhledem k výši fondu oprav příslušejícího k domu 691, která byla ke konci roku 2021 zhruba trojnásobná oproti ostatním domům, se navrhuje ukončení zvýšených příspěvků pro nájemníky z tohoto domu. Tím se zároveň sjednocuje sazba pro všechny domy na 27,- Kč/m².

d) Ukončení tvorby rezervního fondu

Výše rezervního fondu, který slouží k překlenutí potenciálně nepříznivého průběhu financování při pořízení bytů (splácení jistiny úvěru a úroků), činila 430 890,- Kč k 30. 9. 2022. Vzhledem k tomu, že zůstatek jistiny úvěru u banky činil k 30. 9. 2022 částku 947 280,20 Kč, navrhuje se ukončení výběru příspěvků do rezervního fondu.

e) Informace ke způsobu vyúčtování nákladů na bankovní úvěr

Aktuálně je úvěr hrazen formou pevných plateb družstevníků, kteří se podílejí na splácení úvěru. Znamená to, že v rámci vyúčtování nejsou zohledněny finální náklady související s úvěrem (poplatky, splácení jistiny, úroky). V letošním roce došlo např. ke změně úrokové sazby, ale nedošlo ke změně předpisů záloh u položky úvěr. Navrhuje se tedy, že se tato položka bude nově vyúčtovávat na základě skutečně vynaložených nákladů družstevníkům, kteří se na splácení úvěru podílejí. Náklady se rozúčtují procentuálně vůči výši dlužné jistiny, která závisí na počátečních vkladech a mimořádných splátkách v průběhu splácení úvěru, a samozřejmě vůči velikosti bytu.