

Zápis z členské schůze SBD Stará náves, bytové družstvo, konané dne 08. 11. 2022 v Klubu seniorů, Třinecká 650, Praha 18

Prezence: představenstvo družstva - 4 zástupci
kontrolní komise – 2 zástupci
celkem členů družstva – 33
z toho plné moci – 8 členů v zastoupení

Jednání se zúčastnila notářka JUDr. Kamila Krechlerová a Martin Jelínek, jednatel společnosti M. A. N. spol. s r.o., správce družstva.

1. Zahájení

Předseda představenstva Michal Vlasák zahájil schůzi a konstatoval, že vzhledem k přítomnosti 33 členů (osobně nebo v zastoupení) je schůze usnášeníšopná.

Volba orgánů členské schůze a schválení navrženého programu: zapisovatel – Marie Louženská, skrutátor – Libor Eibl, předsedající – Michal Vlasák.

Hlasování - 33 pro, 0 proti, 0 se zdržel.

2. Úpravy stanov

- Článek 9, odstavec 9 – doplněna možnost doručování datovou schránkou
- Článek 18, odstavec 3 – upřesňuje se „zasílána i jen elektronickou poštou.“
- Článek 26, odstavec 2 – doplněna možnost doručování datovou schránkou

Hlasování - 33 pro, 0 proti, 0 se zdržel.

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

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.). Aktuálně se v předpisech předepisují jednotlivě položky: daň z nemovitých věcí, pojištění, odměny představenstva a poplatky za správu. S účinností od 01. 01. 2023 se tyto položky sjednocují do položky nájemné.

Všechny položky nájemného s účinností od 01. 01. 2023: poplatky SIPO, bankovní poplatky, spotřeba materiálu, rozúčtování tepla, správa domu, poštovné, kolky, ověřování, mzdy (odměny představenstva), daň z nemovitých věcí, pojištění, drobné vydání.

Člen kontrolní komise J. Rosenberg (v zastoupení) prezentoval výhrady k návrhu, které jsou přílohou tohoto zápisu.

Správce M. Jelínek ujistil členy družstva, kteří měli obavu, aby se položka nájemné nestala netransparentní, že podrobnější vyúčtování je k dispozici u správce a na přelomu roku bude zasláno všem členům.

Hlasování – 28 pro, 1 proti, 4 se zdrželi.

- 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.“

Člen kontrolní komise J. Rosenberg (v zastoupení) prezentoval výhrady k návrhu, které jsou přílohou tohoto zápisu.

Hlasování – 24 pro, 0 proti, 9 se zdrželo.

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

Hlasování – 30 pro, 0 proti, 3 se zdrželi.

3. 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.

Hlasování – 32 pro, 0 proti, 1 se zdržel.

4. Hospodaření družstva.

Schválení výše nájemného.

S účinností od 01. 01. 2023 se nájemné určuje na částku 528,- Kč na bytovou jednotku.

Nájemné nebude vypočítáváno v závislosti na rozloze bytů.

Do výpočtu nájemného nebudou zahrnuty položky „právní služby“ a „rezerva“, které byly uvedeny v původním návrhu.

Na příští schůzi družstva bude nutné stanovit způsob řešení účetní ztráty, která vznikne za rok 2022 zejména v důsledku nedostatečného výběru prostředků na provoz družstva.

Hlasování – 29 pro, 3 proti, 1 se zdržel.

Schválení příspěvku do fondu oprav.

S účinností od 01. 01. 2023 se sjednocuje sazba příspěvku do fondu oprav pro bytové domy 691, 692, 693 a 694 na 27,- Kč/m².

Hlasování – 33 pro, 0 proti, 0 se zdržel.

Ukončení tvorby rezervního fondu.

S účinností od 01. 01. 2023 se ukončuje výběr příspěvků do rezervního fondu.

Hlasování – 33 pro, 0 proti, 0 se zdržel.

5. Informace ke způsobu vyúčtování nákladů souvisejících s bankovním úvěrem

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. Nově se tato položka bude účtovat 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.

6. Informace ke stavu jednání o převodu majetkového podílu obce v družstvu

Rada hlavního města Prahy na svém posledním jednání před volbami převod podílu MČ Praha 18 na družstvo neschválila. Nejedná se o zamítnutí, ale o posunutí věci na projednání nově zvolenému Zastupitelstvu HMP.

Po ustavení nového zastupitelstva bude předseda Vlasák spolu s právním zástupcem jednat se zástupci hl. m. Prahy s cílem zajistit schválení návrhu Zastupitelstvem HMP.

7. Diskuze

- Stížnosti na nedostatečné vytápění – představenstvo přislíbilo řešit se správcem výměňkových stanic, zároveň dohlédnout na kontrolu správné funkčnosti všech VS.
- Poukázání na zvýšenou vlhkost zejména v bytech domu 693. S tím spojený návrh na provedení termovizní zkoušky, která by zmapovala tepelné mosty a problematická místa.
- Požadavek na sestavení dlouhodobého plánu údržby, investic, nutných oprav a oprav dlouhodobých.

Zapsala dne 08. 11 2022, Marie Louženská