

Bytové družstvo Švédská, se sídlem Švédská 25, 466 02 Jablonec nad Nisou

Zápis z výroční členské schůze ze dne 13. 8. 2020

Členská schůze Bytového družstva Švédská (dále BDŠ) se sešla dne 13. 8. 2020 v prostorách školní jídelny Základní školy Na Šumavě v Jablonci nad Nisou v 17:00 hodin v počtu:

A. Prezentace:

celkový počet členů družstva: 100
prezentovaní členové družstva: 54
počet vystavených plných mocí: 15
počet hlasů na členské schůzi: 69 %

Členská schůze byla usnášeníschopná.

B. Zahájení

Předseda BDŠ pan Šolta zahájil členskou schůzi (dále ČSCH), přivítal přítomné Představenstvo BDŠ navrhl:

- předsedající ČSCH pana Šoltu
- zapisovatelkou ČSCH paní Menčíkovou
- ověřovatelkou zápisu paní Kodejšovou
-

C. Schválení programu ČSCH:

Předseda BDŠ pan Šolta seznámil přítomné s programem členské schůze:

1. Bod 1 – prezentace a zahájení (viz výše)
2. Zpráva kontrolní komise BDŠ – předloží místopředsedkyně paní Kodejšová, zastoupí předsedkyni KK paní Štolbová, která se omluvila
3. Zpráva hospodaření BDŠ – stavy účtů BDŠ k 31. 12. 2019 – předloží paní Menčíková
4. Vyúčtování spotřeby tepla a TUV za rok 2019 vč. informace k ceně tepla
5. Úpravy na evidenčních listech k 1. 9. 2020
6. Odsouhlasení navýšení odvodů do fondu oprav pro dům Švédská 4215/25
7. Diskuze
8. Závěr – ukončení členské schůze

Poté byl podán návrh na hlasování.

Členská schůze schvaluje program v uvedeném znění, pořadí a s navrženými změnami:

Proti: 0 hlasů
Zdržel: 0 hlasů
Souhlasilo: 69 členů
Návrh byl přijat.

D. Plnění – průběh schváleného programu:

Bod č.2 programu – zpráva kontrolní komise BDŠ:

Předsedkyně KK paní Štolbová omluvila svoji nepřítomnost na členské schůzi. Zprávu kontrolní komise BDŠ tedy za ní přednesla místopředsedkyně BDŠ paní Kodejšová.

Kontrolní komise nezjistila nedostatky a chyby v účetnictví a konstatovala, že nebyly zjištěny náklady, které by nesouvisely schodem – provozem BDŠ.

Zpráva bude součástí zápisu z členské schůze.

Bod č. 3 – Výsledky hospodaření BDŠ a stavy účtu BDŠ k 31. 12. 2019:

S výše uvedeným hospodařením ve zkratce seznámila přítomné paní Menčíková.

Daň z příjmů BDŠ zpracovala jako každý rok daňová poradkyně paní Ing. Janečková. DPPO bylo odevzdáno finančnímu úřadu k 30. 6. 2019. BDŠ nevykazovalo k 31. 12. 2018 ztrátu.

Paní Menčíková mimo jiné podrobněji jako vždy seznámila přítomné se zůstatky některých účtů (bankovní účty, hotovost - pokladna, účet dodavatelé, dlužníci, zálohy....).

Dále seznámila přítomné s náklady- výdaji spojenými s provozem a údržbou domů roku 2019 (např. se jednalo o odstranění závad po revizi elektro jak v domě Švédská, tak v domě Pasecká, dále dodávka a montáž vodoměrů v domě Švédská, vydláždění a nátěry balkonů v domě Pasecká a jiné).

Dále paní Menčíková informovala přítomné o splácení úvěru v domě Švédská, který byl uzavřen s ČSOB na rekonstrukci domu Švédská. Úvěr je řádně splácen a prostředky splátek jsou kryty z odvodů do fondu oprav.

Předpokládaný konec splácení úvěru je v polovině roku 2021. Pro rok 2020 a 2019 se proto nepočítá s žádnými většími akcemi, které by vyžadovaly vyšší finanční náklady.

Vyhotovená zpráva v písemné podobě je založena ve složce v kanceláři BDŠ a je možné do ní kdykoliv nahlédnout a předložené výsledky ověřit s účetní závěrkou, která po odvedení DPPO bude zveřejněna v obchodním rejstříku.

Poté byl podán návrh na hlasování týkající se účetní závěrky za rok 2019.

Členská schůze schválila výsledek hospodaření a účetní závěrku v předloženém znění (rozvaha, výsledovka, inventury účtů) takto:

Proti: 0 hlasů

Zdržel: 0 hlasů

Souhlasilo: 69 členů

Návrh byl přijat.

Bod č. 4 – vyúčtování spotřeby tepla a TUV vč. informace k ceně tepla:

K tomuto bodu se vyjádřil předseda BDŠ pan Šolta, který přítomné informoval o snížení ceny tepla pro rok 2020 oproti roku 2019. Cena tepla a dodávky TUV roku 2019 ve výši 598 Kč vč. 15 % DPH se pro rok 2020 snížila na částku 552 Kč vč. 10 % DPH. Cena je nejen nižší z důvodu zákonného snížení DPH z 15% na 10%, ale nepatrně se snížily náklady služeb.

Dále sdělil, že od 1. 5. 2020 je sníženo DPH dodané vody a to rovněž z 15% na 10%.

Přítomným rovněž bylo sděleno, že v roce 2019 nebyla splněna podlaha limitu odběru tepla a to 3 tis. GJ. Dodavatelskou firmou ABASTOR s.r.o. byla zaslána pokuta ve výši 60 tis. Kč, která byla ve vyúčtování za rok 2019 zahrnuta do ceny tepla. Pokuta byla výrazně nižší, než by dodavatelská firma mohla vystavit, ale nebylo k pokutě připočítáno DPH.

Přítomní byli požádáni, aby v době chladného počasí raději více topili, než pak platit za nedodržení limitu odběru platit pokutu.

Bod č. 5 – Změny v evidenčních listech nájemníků

Informace od p. Menčíkové:

K 1. 7. 2020 byly některým nájemníkům vystaveny nové evidenční listy. Byla totiž provedena kontrola, zda všichni nájemníci odvádí do fondu oprav částky za komory (za výtahem) a přistavené malé předsínky před byty. Kontrolou bylo zjištěno, že třetina nájemníků za tyto zabrané (a připojené

prostory k bytům) neodvádí platby do fondu oprav. Paní Menčíková přítomné upozornila, že evidenční listy na popud nájemníků a případně představenstva vyhotovuje realitní kancelář. Nájemníkům tyto evidenční listy jsou předány k podpisu a představenstvo jej pak založí do složek. Nájemník by je měl v každém případě zkontrolovat a svým podpisem stvrzuje správnost.

Roční navýšení odvodů do fondu oprav změnou k 1. 7. 2020 bude cca 10 tis. Kč.

K 1. 9. 2020 budou všem nájemníkům BDŠ vyhotoveny nové evidenční listy (dále EL) v souladu s Novým občanským zákoníkem (NOZ), Zákonem č. 90/2012 Sb., o obchodních společnostech a družstvech (zákon o obchodních korporacích, dále „ZOK“), Metodickým pokynem Ministerstva pro místní rozvoj k zákonu č. 67/2013 Sb., ve znění zákona č. 104/2015 Sb.

Tato úprava EL je nutná. Z prostředků FO jsou hrazeny služby a činnosti nájemníkům, které nespádají pod příspěvek - odvod do fondu oprav (par. 7 nařízení vlády č. 366/2013 Sb.).

Jsou to např.:

- úklid společných prostor a náklady na prostředky úklidu vč. mezd (propočít podle počtu lidí)
- mzda údržbáře (propočít podle počtu lidí)
- pojistné domu a daň z nemovitosti (propočít podle plochy bytu)
- ostatní služby jako např. odměna představenstvu (propočít na bytovou jednotku)

Paní Menčíková zároveň informovala přítomné, že do fondu oprav domu Švédská je odváděno měsíčně cca 61 tis. Kč, přičemž měsíční splátka úvěru je cca 56 tis. Kč vč. úroků. Takže ročně zbývá na údržbu dle zmíněných zákonů a předpisů pouze 60 tis. Kč. Za rok 2019 si však tyto náklady vyžádaly částku v domě Švédská cca 165 tis. Kč a ostatní služby, které nesouvisí s fondem oprav částku cca 190 tis. Kč.

Proto budou nově od 1. 9. 2020 vyhotoveny EL, podle kterých budou vybírány zálohy na služby.

Dále byl vysvětlen postup vyúčtování služeb za rok 2020, tzn., že služby sice budou vybírány zálohově od 1. 9. 2020, ale ve vyúčtování bude zahrnut celý rok 2020.

U těch nájemníků, kteří vykazují každý rok vysoké přeplatky na teplo a TUV, bude upraven EL tak, že zálohy na služby budou přesunuty ze záloh na teplo a TUV. Ostatním nájemníkům budou odvody v rámci EL zvýšeny.

V průběhu informací byl zodpovězen jeden dotaz nájemnici z domu Pasecká. V souvislosti s tímto dotazem byli přítomní informováni, že výběrem záloh na služby nebude v žádném případě snížen odvod do FO, ale znamená to, že FO nebude náklady na služby snižován.

Je třeba spíše FO naplňovat. Kdykoliv může dojít (vzhledem k poruchovosti výtahů) k výměně výtahů, nákladnějším opravám domů, zajištění kotelen vytápění a podobně.

V současné době je odvod do FO na 1 m² nejnižší ve městě. Jiná BD odvádějí rozhodně vyšší částky.

Bod č. 6 – Odsouhlasení navýšení odvodů do fondu oprav od 1. 9. 2020

Dům Pasecká odvádí do fondu oprav částku 19 Kč za m² a dům Švédská částku 18 Kč za m².

Aby oba domy odváděly stejnou částku, navrhl přítomným předseda BDŠ pan Šolta zvýšit odvod do fondu oprav domu Švédská 25 z částky 18 Kč na částku 19 Kč za m² od 1. 9. 2020.

Po návrhu požádal přítomné o hlasování.

Členská schůze schválila předložený návrh takto:

Proti: 0 hlasů

Zdržel: 0 hlasů

Souhlasilo: 69 členů

Návrh byl přijat.

Bod č. 7 – Diskuze:

1 – p. Šolta informoval o opravách po revizi plynu – opravy budou provedeny společně sjednanou firmou na podzim 2020

2 – chodby slouží jako únikový východ, proto musí být prázdné, p.Šolta proto požádal o odstranění všech květin, beden a všeho, co na chodby nepatří

3- p. Kodejšová informovala o jednání s firmou ABASTOR o odstranění příčin rezavé teplé vody v domě Pasecká

4 p. Kodejšová informovala o **nutnosti bezbariérového přístupu u vchodu Pasecká 25** – je nutné, aby členská schůze odsouhlasila tuto akci, pak musí být vypracován projekt a poté sepsána žádost na Městský úřad v Jablonci nad Nisou. Přibližná cena je asi 180 000 + cena za vypracování projektu.

Po návrhu požádala přítomné o hlasování.

Členská schůze schválila předložený návrh takto:

Proti: 0 hlasů

Zdržel: 0 hlasů

Souhlasilo: 69 členů

Návrh byl přijat

Bod č. 9 – Závěr:

Členská schůze byla ukončena předsedou BDŠ panem Šoltou, který přítomným poděkoval za účast v 18:10 hodin.

Zapsala: Menčíková Helena

Ověřila: Kodejšová Jarmila