

Zápis z členské schůze

konané dne 6.12.2018 v 18:00 hod. v sušárně v suterénu domu

Přítomni:

Dle prezenční listiny, která tvoří přílohu zápisu, se schůze zúčastnilo **22** členů. Z toho **15** členů bylo přítomných osobně a **7** členů v zastoupení na základě plné moci.

Zahájení a program členské schůze:

Po kontrole prezenční listiny a sečtení hlasů zahájil schůzi předseda představenstva pan Vičar a konstatoval, že na základě prezenční listiny je přítomných 84,6 % hlasů, takže je tato členská schůze usnášeníschopná a může jednat a hlasovat o všech připravených bodech.

Dále přednesl a okomentoval program dle pozvánky:

1. Prezence, kontrola usnášení schopnosti, zahájení
2. Nové prohlášení vlastníka – projednání a schválení znění dokumentu
3. Vzorová smlouva o převodu jednotek – projednání a schválení znění dokumentu
4. Projednání a schválení dalšího postupu
5. Různé – informace, náměty, připomínky a všeobecná diskuse
6. Kontrola usnesení, závěr

Hlasováním byl navržený program schválen.

Výsledek hlasování:

PRO: 22 PROTI: 0 ZDRŽELO SE: 0

Členská schůze schválila navržený program jednomyslně.

Jednání k bodu 2 – Nové prohlášení vlastníka

V rámci projednání obsahu prohlášení bylo identifikováno několik drobných nedostatků, které budou zapracovány do konečného znění dokumentu:

1. V úvodním odstavci 2. bude doplněno v adrese domu číslo 56, tj. Provazníkova 52, 54, 56
2. U půdních vestaveb – jednotek 1265/11 a 1265/10 – bude doplněno jako součást jednotky:
h) otopný systém a systém ohřevu teplé vody vybudovaný pro jednotku a instalovaný v jednotce
3. V půdorysných schématech půdních vestaveb – jednotek 1265/11 a 1265/10 – bude odstraněno znázornění střešních oken, aby nedošlo k omylu, že jsou součástí (vlastnictví) jednotky
4. U pravidla pro příspěvky na nájem pozemku zahrady bude doplněno, že platí pro bytové jednotky, tak aby vlastník bytu a současně garáže neplatil dvojnásobek (bude platit pouze za jednu jednotku - byt).

Návrh usnesení:

Členská schůze schvaluje obsah dokumentu Prohlášení vlastníka budovy v navrhovaném znění a schvaluje nahradit tímto zněním původní prohlášení již zavedené do katastru nemovitostí.

Výsledek hlasování:

PRO: **22** PROTI: **0** ZDRŽELO SE: **0**

Členská schůze schválila návrh jednomyslně.

Jednání k bodu 3 – Vzorová smlouva o převodu jednotek

V rámci jednání byly prodiskutovány především finanční otázky k dani z nabytí nemovitosti a dani z nemovitosti. Přibližné částky za převod jednotky byly uvedeny tyto:

Odhadní cena pozemku (bude potřeba vyhotovit znalecký posudek): cca 4 800 000 Kč			
Hodnota podílu 100/19240:	25 000 Kč	z toho daň 4%:	cca 1 000 Kč
Hodnota podílu 580/19240:	144 700 Kč	z toho daň 4%:	cca 5 800 Kč
Hodnota podílu 700/19240:	174 600 Kč	z toho daň 4%:	cca 7 000 Kč
Hodnota podílu 1060/19240:	264 450 Kč	z toho daň 4%:	cca 10 600 Kč
Hodnota podílu 1450/19240:	361 750 Kč	z toho daň 4%:	cca 14 500 Kč

Administrativní náklady – cca 2030 Kč:

Poplatek BD - vyhotovení smlouvy a návrhu na vklad	1 000 Kč
Ověření podpisů 3x	30 Kč
Vklad na katastr nemovitostí	1000 Kč

K samotnému obsahu vzorové smlouvy nebyly otázky ani žádné navrhované změny.

Návrh usnesení:

Členská schůze schvaluje obsah vzorové Smlouvy o převodu vlastnictví jednotky v navrhovaném znění a schvaluje podle této vzorové smlouvy v budoucnu sjednávat konkrétní smlouvy se zájemci o převod z řad členů družstva jakožto budoucími vlastníky.

Výsledek hlasování:

PRO: **22** PROTI: **0** ZDRŽELO SE: **0**

Členská schůze schválila návrh jednomyslně.

Jednání k bodu 4 – Projednání a schválení dalšího postupu

Předseda přednesl další postup a upřesnil následné kroky, které budou provedeny bezprostředně po změně prohlášení.

Dále zdůraznil nutnost založení společenství vlastníků před převodem 3. jednotky. Nebude možné převést další jednotky do vlastnictví členů, dokud nevznikne společenství. To je dáno zákonem a kontrolováno katastrem nemovitostí. Proto bude nutné:

1. Vytvořit a schválit stanovy společenství. Vypracování návrhu stanov v případě potřeby zajistí bytové družstvo, schválení stanov pak musí provést dosavadní vlastníci, tedy BD a vlastníci prvních 2 jednotek, na společné schůzi.
2. Ještě před přijetím stanov však bude potřeba najít a zvolit výbor společenství resp. nového předsedu společenství, který bude mít na zodpovědnost a osobně se postará o faktické založení společenství a provedení všech činností nutných k převzetí správy domu. K tomu poskytne představenstvo BD pouze nezbytnou součinnost.

Dokud nebude potřeba převodu dalších jednotek a nevznikne společenství, bude správcem domu nadále bytové družstvo.

Dále bylo prodiskutováno zavedení administrativního poplatku 1000 Kč za převod jednotky a bylo vysvětleno, jak bude převod prakticky probíhat.

Návrh usnesení:

Členská schůze schvaluje navrhovaný postup a uděluje představenstvu družstva mandát k provedení následujících úkonů:

1. *Neprodleně zaevidovat schválené znění Prohlášení vlastníka budovy do katastru nemovitostí.*
2. *Vyhotovit a sjednat smlouvy o převodu jednotek s prvními dvěma zájemci. Konkrétně je to převod jednotky č. 1265/11, a dále jednotky č. 1267/6.*

Členská schůze schvaluje stanovení administrativního poplatku ve výši 1000 Kč za převod každé jednotky, který bude sloužit na pokrytí nezbytných nákladů BD spojených s převodem jednotky a jako odměna představenstvu BD za práci s převodem související.

Výsledek hlasování:

PRO: 22 PROTI: 0 ZDRŽELO SE: 0

Členská schůze schválila návrh jednomyslně.

Jednání k bodu 5 – Různé – informace, náměty, připomínky a všeobecná diskuse

Předseda Vičar v rámci diskuse seznámil účastníky schůze s následujícími záležitostmi:

1. Rekapitulace podzimní brigády a poděkování dobrovolníkům, kteří přišli a pomohli.
2. Rekapitulace modernizace kotelny:
 - modernizace dokončena, do 30.11. byly dořešeny nedodělky a vady
 - byla dohodnutá dodávka jiného zásobníku – snížení ceny a úspora cca 23 000 Kč
 - konečná cena 1 290 088,4 vč. DPH, zbývá uhradit 890 088,4 Kč
3. Plánovaná výměna vodoměrů:
 - plánuje se na únor 2019
 - budou instalovány vodoměry s rádiovým odečtem
 - dodavatelská firma (pravděpodobně Techem) převezme v příštím roce veškerou agendu odečtů a rozúčtování vody i vytápění
4. Předběžně se na únor – březen se uvažuje také o rekonstrukci stoupačky Provazníkova 52

Jednání k bodu 8 – Kontrola usnesení, závěr

Po diskusi a projednání všech informativních záležitostí a byla schůze oficiálně ukončena. Na závěr bylo umožněno přítomným členům nahlédnout do modernizované kotelny, aby mohli posoudit výsledek rekonstrukce a seznámit se s fungováním nového zařízení.

V Brně dne 7.12.2018

Marek Vičar
předseda představenstva

Iva Hobžová
člen družstva
zapisovatel

Přílohy zápisu:

- Pozvánka na členskou schůzi
- Prezenční listina a plné moci členů v zastoupení
- Podklady k bodům jednání, které byly součástí pozvánky