

Bytové družstvo U Jatek Žamberk

Masarykovo náměstí 166, 564 01 Žamberk

Zápis z členské schůze Bytového družstva U Jatek Žamberk

Přítomni: členi družstva viz prezenční listina, host Ing. Jan Filip, SB Žamberk s.r.o.

Den konání: 14.06.2022

1. Procedurální záležitosti

a) volba předsedajícího a zapisovatele

Usnesení: 1/2022

Členská schůze schvaluje předsedajícím Kamila Borovičkovou a zapisovatelem Miloše Beiera

Pro: 35 Proti: 0 Zdržel se: 0

b) program jednání dle zaslané pozvánky

Usnesení: 2/2022

Členská schůze schvaluje předložený program jednání schůze.

Pro: 36 Proti: 0 Zdržel se: 0

2. Zpráva o hospodaření za rok 2021

Zprávu přednesla předsedkyně představenstva Kamila Borovičková

- hospodářský výsledek je ve výši -206 007,99 Kč, náklady družstva 462 594,- Kč, výnosy družstva 256 500,- Kč

- daňové přiznání – daň byla uhrazena ve výši 234 270,- Kč, její výše souvisí s převodem spoluvlastnického podílu města na č.p. 972,973 na družstvo

- rozvaha a výsledovka, stav fondů (zveřejněny na nástěnkách v jednotlivých vchodech)

- provoz družstva byl po dobu celého roku bezproblémový, všechny závazky byly splněny (přílohou jsou Výroční zpráva za rok 2021, rozvaha, výsledovka, stav fondů oprav jednotlivých vchodů, daňové přiznání za rok 2021)

Členská základna se v roce 2021 nezměnila

Usnesení: 3/2022

Členská schůze schvaluje Výroční zprávu za rok 2021.

Pro: 36 Proti: 0 Zdržel se: 0

3. Zpráva kontrolní komise za rok 2021

Zprávu přednesla Karolína Pavelková (zástupce) – provedena kontrola zůstatků na inventurách rozvahových účtů, kontrola daňového přiznání, které bylo zasláno ve lhůtě a daň ve výši 234 370 Kč byla uhrazena, kontrola všech faktur, bez výhrad

Usnesení: 4/2022

Členská schůze schvaluje zprávu kontrolní komise za rok 2021.

Pro: 36 Proti: 0 Zdržel se: 0

4. Návrh na rozdělení zisku za rok 2021

Vzhledem k úhradě daně z příjmů za převod spoluvlastnického podílu města na č.p. 972, 973 na město vznikl záporný výsledek hospodaření ve výši – 206 007,99 Kč. Představenstvo navrhuje vypořádání hospodářského výsledku z nerozděleného zisku z minulých let. Účetně bude srovnáno v roce 2022.

Usnesení: 5/2022

Členská schůze schvaluje účetní závěrku Bytového družstva U Jatek Žamberk za rok 2021 a schvaluje způsob vypořádání hospodářského výsledku za rok 2021 a to ztrátu ve výši - 206 007,99 Kč vypořádat z nerozděleného zisku minulých let.

Pro: 36 Proti: 0 Zdržel se: 0

5. Informace k převodu spoluvlastnického podílu města č.p. 974, 975 a 963

Dne 24.07.2022 uběhne 20 let od nabytí právní moci kolaudačního rozhodnutí na bytový dům č.p.974 a 975 a dne 09.12.2022 20 let od nabytí právní moci kolaudačního rozhodnutí na bytový dům č.p.963, dle dohody město Žamberk s Bytovým družstvem U Jatek Žamberk po této době uzavře darovací smlouvy (smlouvy o bezúplatném převodu). Vázací doby pozbyly platnosti a podíly lze převádět před uvedeným datem. Zastupitelstvo města schválilo převod podílu na svém jednání dne 03.02.2022 s dostatečným odůvodněním převodu tj., že je stanoven s ohledem na existenci důležitých zájmů města dle zákona o obcích, splnění podmínek smluv uzavřených mezi městem a družstvem, že darování je jiným důležitým zájmem města podle §38 odst. 1 zákona o obcích, spočívajícím v uspokojování bytových potřeb nabyvatele uvedeného majetku, resp. jeho členů, kteří po dobu vázanosti dotačních podmínek byli v očekávání naplnění závazku města k budoucímu zvýhodněnému převodu spoluvlastnického podílu na tomto bytovém domě. Smlouvy byly podepsány a jsou připraveny k provedení vkladu na Katastrálním úřadu v Ústí nad Orlicí.

Ve společné zprávě Ministerstva financí, Ministerstva pro místní rozvoj a Ministerstva vnitra z loňského roku bylo avizováno možné osvobození bytových družstev od daně z příjmů z bezúplatných převodů spoluvlastnických podílů z majetku obce, a že by odpuštění platilo zpětně. Do dnešního dne nedošlo ke schválení žádné takové právní úpravy a dle našich informací se ani nepřipravuje (na Finančním úřadě lze žádat o vrácení 3 roky zpětně). Využití institutu posečkání daně je pro družstvo nevýhodné, po dobu posečkání daně nabíhá u Finančního úřadu úrok 6%, družstvo by úrok hradilo spolu s daní v případě, že by nebylo žádosti vyhověno. Na základě těchto informací bude uhrazena daň na základě ocenění nemovité věci z hodnoty 1 922 000 Kč u č.p. 974,975 a z hodnoty 868 000 Kč u č.p. 963 (19 % daň z příjmů právnických osob), stejně jako v předchozím převodu u domu č.p. 972,973, a pokud se změní právní předpisy družstvo o vrácení daně požádá.

Usnesení: 6/2022

Členská schůze bere na vědomí informace o převodu spoluvlastnického podílu města č.p. 974, 975 a 963

Pro: 36 Proti: 0 Zdržel se: 0

6. Různé

Pořízení sběrnice dat - ista

Předložena nabídka od společnosti ista na pořízení sběrnice dat pro dálkový odečet bytových vodoměrů a měřičů tepla, které poskytnou informaci o spotřebě pro konečné spotřebitele. Pořízení zařízení bude od 01.01.2023 pro vlastníky a správce povinností (novela zákona 67/2013 Sb.) Dodávka, montáž a zprovoznění je za cenu 3 390 Kč bez DPH, poplatky za SIM kartu: 99 Kč/měsíc za jednu sběrnici. Budou pořízeny sběrnice do všech domů družstva.

Usnesení: 7/2022

Členská schůze schvaluje pořízení sběrnice dat od společnosti ista Česká republika s.r.o. dle předložené nabídky v částce cca 15 000 Kč

Pro: 36 Proti: 0 Zdržel se: 0

Nátěr a výměna dřevěných částí zábradlí u dolních bytů v čp. 974 a 975. Bude poptán dodavatel k provedení prací. Úhrada bude z fondu oprav čp. 974 a 975.

Žádost některých členů (č.p. 974, 975, 972) o možnost zateplit stěny, stropy k bytům ve sklepech a kolárnách, kdy tam vzniká velký tepelný most a dochází k plesnivění stěn v bytech, ochlazování podlah. Bude zjištěn rozsah prací dle požadavků v jednotlivých vchodech a předložena cenová nabídka, finanční prostředky budou použity z jednotlivých vchodů. Dle další žádosti (974) by se pak do kolárny doplnily stojany na kola.

Předsedkyně informovala o obdržení výzvy k úhradě vypořádacího podílu od společnosti Alma insolvence v.o.s., která byla na základě usnesení Krajského soudu v Hradci Králové - pobočka v Pardubicích ustanovena insolvenčním správcem dlužníka (člena družstva). Soud povolil řešení úpadku dlužníka oddlužením. Dle zákona o obchodních korporacích a stanov družstva platí, že členství v družstvu zaniká okamžikem, kdy nastávají účinky schválení oddlužení zpeněžením majetkové podstaty nebo plněním splátkového kalendáře se zpeněžením majetkové podstaty člena, jestliže v rozhodnutí o schválení oddlužení insolvenční soud uložil členu vydat družstevní podíl, který slouží jako jeho obydlí, insolvenčnímu správci ke zpeněžení, což se stalo. Představenstvo připravilo návrh postupu družstva ve věci oddlužení a zpeněžení majetkové podstaty družstevního podílu, se kterým jsou spojena práva a povinnosti k družstevnímu bytu 7/973. Návrh bude rozeslán členům družstva s tím, že je v působnosti členské schůze rozhodovat o prodeji nebo jiných majetkových dispozicích s nemovitostmi, ve kterých jsou byty. Z uvedeného důvodu se bude muset svolat mimořádná členská schůze, která bude řádně svolána a členům budou poskytnuty poklady k projednání v dostatečném předstihu před rozhodováním. Předsedkyně informovala o připravení výzvy, na základě obdržených dokumentů, k předání a vyklizení bytu s poskytnutím dostatečné lhůty (na dobu do předání bytu bude uzavřena nájemní smlouva na dobu určitou). V případě, že nedoručí k předání bytu ve stanovené lhůtě, bude se muset družstvo vyklizení vymáhat soudní cestou. Insolvenční správce bude informován o zahájení kroků družstva k naplnění výzvy.

Bytové družstvo nebo SVJ - předány dotazníky, po obdržení preferované varianty od jednotlivých členů družstva budou vyhodnoceny. Preferovaná varianta bude předložena k odsouhlasení členské schůzi. V případě transformace na SVJ (možná každý dům své SVJ) připraví převod a veškeré potřebné dokumenty vybraná kancelář, která se tímto zabývá.

Stále přetrvávající problémy s rezavou vodou především v čp. 975. Předána informace o proběhlých jednáních, zaslaných reklamaci na společnost Vodovody a kanalizace v.o.s., o odebraných vzorcích vody, které neprokázaly závadnost vody. Bude znova zahájena komunikace s dodavatelem vody.

V Žamberku dne 14.06.2022

Zapsal: Miloš Beier

Přílohy:

Prezenční listina

Výroční zpráva za rok 2021

Zpráva kontrolní komise za rok 2021

Přehled převodu spoluvlastnického podílu města v č.p. 974, 975 a 963

Nabídka od společnosti ista Česká republika s.r.o.