**Z Á P I S**

**ze společné schůze výboru bytového družstva a SVJ Chodská 7,9 konané dne 13.1.2015**

přítomni: Ing. Novák, Petráš, Ing. Kadaňka, Dvořák, Mgr. Božková, Fialová, Chaloupková,

Brázda

host – pan Skalník

program: 1. Projednání stížností pana Skalníka

2. Určení termínu a programu konání společné schůze bytového družstva a SVJ

3. Příprava likvidace bytového družstva

4. Příprava a zpracování podkladů prvních třech oprav domu

5. Internetová stránka družstva

6. Projednání připomínek členů družstva k pronájmu a provozu nebytových prostor

užívaných panem Štambachrem

7. Návrh odměn za výkon funkce statutárních zástupců SVJ

8. Diskuse a stanovení dalších úkolů.

1.

Na výbor se dostavil pan Skalník z vchodu CH 9 se stížností na chování pana Šikuly a jeho podnájemníků, kteří porušují domovní řád zejména hlučným chováním v bytě i ve společných prostorech po 22,00 hodině a to pod vlivem návykových látek. Současně se dopustili poškození jeho osobního majetku – vytrhnutí dvířek poštovní schránky.

Bylo konstatováno i dalšími přítomnými, že na chování jmenovaného a zejména jeho podnájemníků, nedůvěryhodného zjevu a projevu, se množí stížnosti i ostatních vlastníků bytových jednotek.

V neposlední řadě byla projednána i otázka počtu osob, které užívají byt pana Šikuly. Výbor společně s kontrolní komisí SVJ na základě oznámení a návrhu sousedů, že byt obývá více, než jedna osoba, upraví na základě stanov SVJ Čl. X, odst. 3 písm. e) a zejména Čl. XVII. odst 3) tento počet na čtyři osoby.

Výbor panu Šikulovi zašle doporučený dopis, ve kterém ho upozorní na porušování stanov společenství vlastníků a případné důsledky, které mohou vyplynout ze způsobu jeho chování omezujícímu nebo znemožňujícímu práva řádného užívání bytů ostatním vlastníkům jednotek.

2.

Termín konání společné chůze členů bytového družstva a SVJ je předběžně stanoven na den 12.2.2015. Místo i čas bude upřesněn.

Vzhledem k tomu, že na schůzi musí být přítomen notář, z důvodu odsouhlasení likvidace bytového družstva, může být termín ještě upraven. Pozvánka bude umístěna na webových stránkách družstva **chodska79.bytovedruzstvo.eu** a nástěnce ve vchodech domů nejméně 15 dnů předem.

**Program schůze:**

* Schválení likvidace družstva a pověření výboru uzavřít s Dr. Valdhansovou smlouvu

k zajištění tohoto úkolu

* Schválení převodu členských práv a přijetí nových členů:

z Vlacha Jana na Ing. Dvořáka Jiřího byt. č. 01, 1+2 Ch 9

z  Tomečka Zdeňka na Kolaříka Jaroslava byt č. 2, 1+1 CH 9

ze Suché Jiřiny na Suchého Martina byt. č. 3, 1+1 CH 9

ze Svobody Petra na Ing. Tejnilovou Jiřinu byt č. 3, 1+1 CH7

ČS vezme na vědomí zprávu notáře o právním nástupci po zemřelém panu Jiřím Vavřinčíkovi a zdědění členského podílu paní Jarmilou Rychtárechovou

* Schválení žádosti MMB týkající se seznamu a rozsahu plánovaných oprav domu Chodská 7,9, na které nám budou následně poskytnuty finanční prostředky od města
* Schválení pověření výboru k zahájení příprav oprav, výběrového řízení a zajištění úvěru k tomuto účelu - podepsání úvěrové smlouvy na částku cca 2 mil. Kč
* Schválení zprávy o hospodaření družstva s jeho finančními prostředky za rok 2014
* Schválení návrhu rozpočtu SVJ na rok 2015
* Schválení smlouvy o provedení práce s panem Brázdem
* Schválení odměn za výkon činnosti členů výboru a kontrolní komise SVJ
* Diskuse a připomínky členů – výsledky revize požární ochrany a revize plynu

3.

Ing. Novák navrhne čl. schůzi schválení uzavření smlouvy s  Dr. Valdhansovou na likvidaci družstva. Zjistí předběžnou cenu těchto služeb a povinnosti, které z toho budou vyplývat pro výbor.

Dále ve spolupráci s pí. Fialovou vypracuje zprávu o hospodaření družstva za rok 2014 a plán rozpočtu na rok 2015.

4.

Seznam prací včetně pořadí oprav byl součástí zápisu minulé výborové schůze, na jehož základě byla vypracována žádost ke schválení čerpání finančních prostředků města. Tato žádost byla vyvěšena na nástěnku k připomínkování. Jedinou připomínku měli manželé Zahradníčkovi a ta byla Ing. Kadaňkou zapracována do dopisu ještě před jeho předáním na MMB.

Dopis osobně na MMB zanesla paní Chaloupková dne 2.12.2014 a následně ho odevzdala na ÚMČ Brno – Královo Pole. Začátkem roku se informovala o stavu schvalovacího řízení s tím, že komise MMB, která o této věci rozhoduje, nebyla zatím ustanovena. Výsledek můžeme očekávat nejdříve v průběhu měsíce února.

K tomu, abychom mohli čerpat finanční prostředky, musí družstvo doložit městu, že bezúplatně převedlo byty na jednotlivé vlastníky. Je nutné předložit ke každému vlastníkovi bytu:

* Smlouvu o bezúplatném převodu vlastnictví jednotky do vlastnictví člena bytového družstva
* Informace o vyznačení plomby KÚ
* Vyrozumění o provedeném vkladu do katastru nemovitostí
* Výpis z KN k.ú. 611484 Královo Pole , LV 10879
* Všechny smlouvy o převodech členských práv, které u příslušných bytů byly provedeny

Následně bude o tomto vypracován protokol, kterým se bude družstvo (SVJ) prokazovat.

Výbor pověřuje paní Chaloupkovou, aby tento úkol zajistila.

Ing. Kadaňka zpracuje podmínky a parametry k výběrovému řízení na první tři chystané opravy v rámci výkonu OSVČ. Tato činnost bude SVJ vyfakturována.

Jedná se o: 1) výměna výtahů

2) výměna oken

3) GO střechy

Paní Chaloupková informovala výbor, že neobdržela žádnou žádost od vlastníků b.j. na zápůjčku z fondu rozvoje bydlení města Brna, a to i přes nespornou výhodnost podmínek a výši úroků. Narazila na naprostý nezájem a nepochopení **Potvrdila se pouze obvyklá zkušenost, že lidé nejsou sami ochotni nic podniknout a převzít osobní zodpovědnost na opravách svého majetku a čekají, až to za ně všechno výbor udělá.**

Výbor pověřil Ing. Nováka spolu s Ing.Kadaňkou průzkumem nabídky úvěru od bankovního domu a výběrem dvou nejvhodnějších nabídek na úvěr ve výši 2. mil.

5.

Výsledky revizí:

* Požární ochrana :

Na CH 7 jsou ve sklepě umístěny matrace

Na CH 9 u mandlu jsou zbytky nábytku

* Závady z revize plynu:

Byty k revizi nezpřístupnili: na CH 7 Ing. Tejnilová (byt. č. 03), Vendolský

na CH 9 Ing. Dvořák (byt č.01), Kachlíř, Malach, Kuhn, Mgr. Mrkvicová, Šikula, Vaněk

Všichni vlastníci na členské schůzi budou upozorněni, že náklady na odstranění následků případných potíží nebo havárií způsobených jejich nesoučinností při provádění revizí nebo společných oprav, budou vymáhány a hrazeny z jejich osobních fin. prostředků. Tyto povinnosti jsou podrobně rozepsány ve stanovách, které všichni obdrželi. Je nutné si je znovu přečíst.

5.

Výbor pověřil pana Dvořáka vkládáním informací z činnosti družstva a SVJ na internetové stránky na adrese chodska79.bytovedruzstvo.eu a zajišťovat provoz datové schránky družstva (SVJ). Jeho činnost bude odměňována v rámci výkonu činnosti člena kontrolní komise.

6.

Pan Brázda informoval výbor o splnění úkolů, kterými byl pověřen na základě dohody o provedení práce – klíče od společných prostor Chodská 7,9 jsou zhotoveny a vyvěšeny ve skříňce ve schůzovní místnosti CH 7 (dříve kočárkárny) pro případ havárie. Klíče od této místnosti a vchodových dveří ke sklepům v 1. podlaží CH 7 mají – Brázda, Ing. Novák, Chaloupková CH 7 a Dvořák z CH 9. Klíče budou předány ještě Ing. Kadaňkovi a případně dalšímu vlastníkovi, dle rozhodnutí členské schůze.

Klíče nejsou k dispozici od výměníkové stanice – zajistí Ing. Novák od Alfacomu.

Dále klíče nebyly odevzdány panem Štambachrem od nebytového prostoru, který má pronajat s tím, že tam je uložen materiál nemalé hodnoty. **Zde je však uzávěr plynu.** Dále není k dispozici klíč od další místnosti, kterou pan Štambachr zatím využívá jako sklad bez uzavření nájemní smlouvy.

Vzhledem k vážnosti situace – odpovědnosti výboru za bezpečnost a ochranu majetku a životů ostatních a i s přihlédnutím na velké množství připomínek a stížností vlastníků b.j. na skutečnost, že pan Štambachr má v prostorech umístěnou ledničku a mrazák, přijaty následné body:

* objednání revize technika požární ochrany ke kontrole bezpečnosti a provozu uvedeného skladu
* písemné upozornění na nutnost dodržování podmínky v nájemní smlouvě uvedené, a to zákazu umístění ledničky, mrazáku a jiných el. spotřebičů ve skladovacím prostoru nebo bude panu Štambachrovi nabídnuta možnost ponechání stávajícího stavu za podmínky zvýšení měsíční zálohy na el. energii z 10,- Kč na 600,- Kč, za podmínky schválení bezpečného provozu požárním technikem.
* písemné upozornění na nutnost odevzdat panu Brázdovi klíče od obou užívaných místností a tyto klíče budou umístěny v zapečetěném obalu spolu s dalšími klíči, a to tak aby se místnost uzávěru plynu mohla kdykoli zpřístupnit

V období do vypracování tohoto zápisu Ing. Novák osobně projednal všechny výše uvedené body, se kterými pan Štambachr souhlasí, klíče předá panu Brázdovi a bude hradit měsíční zvýšenou zálohu na el. energii. Dodatečně bylo upuštěno od zaslání dopisu.

Dále pan Brázda informoval výbor o místnostech v obou vchodech, kde jsou nashromážděny odložené předměty. V kočárkárně CH 9 jsou věci, které tam zřejmě zanechal pan Kovář při stěhování. Paní Chaloupková již mailem informovala bývalého vlastníka pana Vlacha na nutnost uvést místnost do původního stavu. Pokud tak neučiní, budeme nuceni i ostatní prostory vyklidit na náklad družstva vybranou vyklízecí službou.

Na schůzi budou vyzváni všichni, aby si všímali přemisťování věcí do společných prostor nebo k popelnicím a sami se takového chování zdrželi.

Pan Brázda rovněž konstatoval, že se vlastníci obrací na jeho osobu i v případech oprav, poruch či poškození v bytech nebo osobních prostor (kóje sklepu). Na tuto činnost nebyl sjednán a odmítá ji zabezpečovat a vynakládat vlastní finanční prostředky a čas.

Výbor na členské schůzi upozorní všechny na osobní zodpovědnost za vlastní majetek a nutnost s ním nakládat tak, aby neohrožoval zájmy a majetek ostatních vlastníků. Vše je uvedeno ve stanovách SVJ. **Výbor nebo pověření členové umožní pouze přístup do společných prostor, ostatní si řeší vlastník sám a případné škody na společném majetku budou řešeny z jeho pojištění.**

7.

Členové výboru konstatovali, že úkoly dané družstvu, které představenstvo zabezpečovalo, jsou v nejdůležitější části, splněny. Byty byly převedeny všem vlastníkům v průběhu prosince 2012, tedy ještě před stanoveným termínem, jehož nesplnění by bylo sankcionováno pokutou cca 31. mil. Kč. Proces privatizace probíhal od počátku roku 2010 (první shromáždění nájemníků proběhlo koncem r. 2009), na založení družstva se započalo intenzivně pracovat od června r. 2010. Dne 7.10.2010 bylo družstvo založeno a privatizace trvala více než 50 měsíců. Za vynaložené úsilí, jehož výsledkem je zvýšení hodnoty majetku každého vlastníka v řádu až 2 mil. Kč, požádá představenstvo členskou schůzi o schválení symbolické odměny pro všechny členy představenstva ve výši 200 Kč/měsíc.

Na  minulé členské schůzi si členové výboru dali podmínku, že souhlasí se zvolením jako statutárního zástupce pouze pro účel založení SVJ tak, aby byty mohly být převedeny do osobního majetku a nehodlají za stávajících podmínek pokračovat v další činnosti.

Vzhledem k tomu, že zůstává úkol vyčerpat nemalé finanční prostředky na opravy domu ve výši cca 10. mil. Kč a s tím další náročné a odborné činnosti kladené na členy výboru je otázka, kdo přebere odpovědnost a tuto činnost bude zabezpečovat.

Proto se výbor a členové kontrolní komise rozhodli navrhnout členské schůzi svoje pokračování ve výkonu činnosti avšak již za ocenění, které jim dle zákona o obchodních korporacích náleží tak, aby byli motivování pokračovat v další činnosti.

Členské schůzi bude navrhnuto schválení částky 2.499,- Kč odměna statutárního zástupce, 1.000,- Kč za vedení pokladny a 500,- Kč pro ostatní členy kontrolní komise. Jedná se o hrubý měsíční příjem, ze kterých budou strženy všechny povinné odvody, a to od 1.1.2015. Nebo může členská schůze odsouhlasit členům představenstva měsíční paušální úhradu nákladů spojených s výkonem těchto funkcí této výši.

K výkonu těchto funkcí se může přihlásit kterýkoli jiný vlastník.

V případě zajišťování odborných činností jakýmkoli členem SVJ bude hrazeno v rámci dohod nebo fakturací OSVČ.

8.

Od poslední čl. schůze byly přes pokladnu družstva proplaceny tyto částky:

1.377,- Kč nástěnky (Brázda) 26.8.14

1.000,- Kč správní poplatek za návrh vkladu na Katastrální úřad 3.10.14

94,- Kč poštovné 7.10.14

175,- Kč žárovky 8.10.14

76,- Kč poštovné 20.11.14

2.000,-Kč kolek Dr. Valdhansová 1.12.14

532,- Kč toner pí. Fialová (tisk a foto pokladních dokladů) 10.12.14

30,- Kč kolek pí. Fialová (vklad členů výboru do OR) 10.12.14

4.567,- Kč zhotovení duplikátů klíčů od společných prostor CH 7,9, 2 vložka FAB+ zakoupení nářadí k úklidu společných prostor, posypová sůl 17.12.14

150,- Kč kolek Ing. Novák, Petráš, Filipová, Štambachr, Chaloupková (vklad do OR) 17.12.14

39,- Kč poštovné 17.12.14

735,- Kč žárovky, 1 vložka FAB 30.12.14

10.775,- Kč

Dále výbor schvaluje proplacení faktury ve výši 7.000,- Kč Ing. Kadaňkovi za zpracování zjednodušeného pasportu objektu Chodská 7,9 a zajištění grafických podkladů a dalších dokumentů pro katastrální úřad nutných pro převod bytů do SVJ a dále za technickou pomoc při těchto pracích

**Stanovení úkolů na další období:**

Ing. Novák:

- zabezpečí účast notářky na společné schůzi družstva a SVJ

- s Dr. Valdhansovou projedná uzavření smlouvy:

- likvidace družstva

- převedení majetku družstva na vlastníky b.j.

- úřední odhad nebytových prostor

- ve spolupráci s Ing. Kadaňkou předjednání úvěru na 2. mil. Kč

- zajištění klíčů od výměníkové stanice

- ve spolupráci s pí. Fialovou vypracovat zprávu hospodaření družstva za r. 2014 a plán

hospodaření SVJ na r. 2015

Ing. Kadaňka:

* předloží smlouvu a předběžnou fakturu na zpracování podmínek a parametrů na výběrové řízení na rekonstrukci a výměnu:

výtahů

oken

střechy

Chaloupková:

* zabezpečí svolání společné členské schůze družstva a SVJ vč. prezenční listiny (pan Dvořák umístí na webovou stránku)
* zajistí odevzdání požadovaných dokladů k ukončení privatizace na MMB a převzetí předávacího protokolu
* bude sledovat u příslušné pracovnice MMB stav schvalovacího řízení přiznání finančních prostředků od města
* vypracuje a odešle doporučené dopisy dle výše uvedených bodů panu Šikulovi a Vlachovi
* projedná s paní Svojanovskou (správce domu) zvýšení osob na vyúčtování služeb v bytě u pana Šikuly
* zajistí revizi požárního technika v objektech užívaných panem Štambachrem

Dvořák:

* prověří způsob provozu a aktualizaci webových stránek družstva a bude průběžně sledovat a provozovat datovou schránku. Zajistí, aby došlé dokumenty byly včas předány Ing. Novákovi a pí. Chaloupkové

Fialová:

* bude nápomocna při zpracování výkazu hospodaření 2014 a plánu r. 2015
* bude sledovat účelnost vynaložených finančních prostředků – čerpání měsíční zálohy panem Brázdem na drobné výlohy při údržbě společných prostor

Brázda:

* zajistí koupi jednoduchého regálu, který bude umístěn ve schůzovní místnosti pro agendu družstva a SVJ, na kterou již nemá paní Chaloupková doma místo
* zajistí zhotovení klíčů od obou místností užívaných panem Štambachrem a od vým.stanice
* zajistí nákup dalšího posypového materiálu na chodník

Zapsala: Chaloupková, dne 13.1.2015