

PODKLADY K ČLENSKÉ SCHŮZI

konané ve čtvrtek 31. května 2018 v 18:00 hod.

Podklady k bodu 2 – Zpráva o hospodaření a schválení účetní uzávěrky za rok 2017

Na členské schůzi bude okomentována zpráva a výsledky hospodaření za loňský rok. Podle stanov družstva musí členská schůze každoročně schválit účetní uzávěrku. Příslušné výkazy účetní uzávěrky jsou také součástí podkladů ke schůzi.

Návrh usnesení:

Členská schůze schvaluje řádnou účetní uzávěrku za rok 2017 tak, jak byla vyhotovena účetní a správcovskou firmou Engineering KPM a.s., a jak byla předložena v podkladech na schůzi.

Členská schůze schvaluje převedení výsledku hospodaření roku 2017 do fondu dlouhodobé zálohy na opravy a dodatečné investice.

Podklady k bodu 3 – Zvýšení příspěvku na „Ostatní služby 2“

Od roku 2012 byl zveden do rozpisu úhrad příspěvek ve výši 50 Kč za byt měsíčně na položku „Ostatní služby 2“, což jsou peníze vyplácené jako odměna za drobnou údržbu domu a zahrady svépomocí. Tuto činnost v současné době vykonává Marek Vičar a Jaromír Hobža.

Návrh představenstva, který se bude projednávat a schvalovat na členské schůzi, je zvýšit příspěvek na 100 Kč za byt měsíčně.

Odůvodněním navýšení je především poměrně značná časová náročnost této práce, přitom tomu ale v dnešní době již neodpovídá finanční ohodnocení. Takto navrhované zvýšení o 50 Kč je přijatelné a s ohledem na nedávné výrazné snížení plateb do fondu oprav by nemělo být pro členy nijak finančně zatěžující. Naopak, díky tomu bude možné i nadále dělat tyto práce, které jsou velmi potřebné pro udržení dobrého stavu našeho domu a jeho okolí.

Návrh usnesení:

Členská schůze schvaluje s platností od 1.7.2018 navýšení příspěvku na údržbu domu a zahrady (Ostatní služby 2) na 100 Kč za byt měsíčně. Celkem tedy bude na tuto činnost vypláceno 2600 Kč měsíčně.

Podklady k bodu 4 – Schválení realizace opravy hromosvodu

Loni byl v rámci plánované revize odhalen naprosto nevyhovující stav hromosvodu resp. celé soustavy pro ochranu domu před bouřkou. Od odborného projektanta byl objednáno a vyhotoveno projekt na kompletní opravu a uvedení soustavy do stavu schopného bezpečného provozu dle současných norem. Nyní je třeba opravy co nejrychleji realizovat.

Byla vypracována nabídka na provedení oprav od firmy Hromosvody MK (Milan Krásenský) za celkovou cenu 65 018 Kč bez DPH.

Představenstvo navrhuje tuto nabídku na členské schůzi schválit, aby provedení oprav bylo možné urychleně provést. Termín je přislíben na měsíc červen 2018.

Odůvodněním je přijatelná cena i brzký termín provedení. Udaná nabídková cena je dokonce o cca 5 tis. Kč nižší, než byla cena stanovená v referenčním rozpočtu od projektanta. Pan Krásenský je navíc údajně jedním z nejlepších v Brně z tohoto oboru. V současné době není reálné získat lepší nabídku.

Návrh usnesení:

Členská schůze schvaluje nabídku na provedení opravy hromosvodu od firmy Hromosvody MK (Milan Krásenský) za celkovou cenu 65 018 Kč bez DPH.

Podklady k bodu 5 – Schválení projektu a realizace modernizace kotelny

Kotelnu v našem domě provozuje již dlouhá léta společnost Teplárny Brno a.s. (dříve TEZA Brno). Nicméně samotné zařízení a technologické vybavení je v našem vlastnictví a je tedy naším úkolem zabezpečit jeho funkčnost a financovat jeho opravy.

Podle nedávných informací z Tepláren je nutné začít řešit modernizaci technologického zařízení, zejména pak samotných kotlů určených k vytápění a ohřevu vody. Současné kotle již nebude možné servisovat a nelze na ně dodat náhradní díly.

Po jednání s pracovníkem Tepláren byla předložena nabídka na vyhotovení projektu modernizace kotelny. Na základě tohoto projektu jsou Teplárny schopny ve vlastní režii provést také následnou realizaci tak, aby se vše stihlo do zahájení další topné sezóny, tj. do konce září 2018.

Představenstvo navrhuje schválit tuto nabídku na vyhotovení projektu v ceně cca 56 tis. Kč bez DPH. Zároveň doporučuje schválit i následnou realizaci od Tepláren Brno a.s. dle vyhotoveného projektu.

K dalšímu jednání je pak způsob financování celé modernizace. Jedna varianta je financovat vše vlastními prostředky (z fondu oprav). Druhou možností je financování formou technického zhodnocení, kdy veškeré náklady uhradí Teplárny Brno a následně tyto náklady rozpočtou do (zvýšené) ceny tepla během následujících 15 let.

Představenstvo navrhuje financovat modernizaci z vlastními prostředky, nicméně záleží ještě na tom, jaká bude konečná cena modernizace předložená v projektu.

Návrh usnesení:

- 1. Členská schůze schvaluje vyhotovení projektu na modernizaci kotelny od společnosti Teplárny Brno a.s. za cenu 56 500 bez DPH.*
- 2. Členská schůze schvaluje provedení modernizace od společnosti Teplárny Brno a.s. podle vyhotoveného projektu.*

3. *Členská schůze schvaluje financování projektu i provedení modernizace z vlastních prostředků - z dlouhodobých záloh na opravy a investice (tzv. fond oprav).*

Podklady k bodu 6 – Schválení zahájení procesu převodu jednotek do vlastnictví

Již před cca 10 lety se projednávala a připravovala možnost převodu bytů do vlastnictví členů. Nakonec však k převodům z různých důvodů nedošlo.

Letos začátkem roku se uskutečnil prodej družstevního podílu - nadstavby v 9.NP Provazníkova 54. Nabyvatel následně ihned zažádal družstvo o převod této jednotky do svého vlastnictví.

Jelikož je toto právo zakotveno ve stanovách našeho BD, družstvo musí bezodkladně zahájit potřebné kroky k tomu, aby se převod mohl uskutečnit.

Předně chci zdůraznit, že jedinou rozumnou možností a cílem je co nejrychleji převést úplně všechny jednotky (tzn. byty a garáže) v domě a pokračovat v režimu tzv. společenství vlastníků. Původní bytové družstvo by pak bylo účetně zlikvidováno. Nemůžeme dlouhodobě připustit ten stav, kdy bude v našem domě fungovat vedle sebe družstvo i společenství vlastníků současně. Cílem tedy je připravit všechno tak, aby mohlo být převedeno do vlastnictví členů co nejvíce jednotek najednou.

Na členské schůzi je třeba nejprve schválit potřebné konkrétní kroky, které je nutné udělat, a také konkrétní podmínky, jak bude proces převodů probíhat.

Představenstvo ve spolupráci s právní firmou bude muset nejprve provést:

1. Revizi a opravy dokumentu Prohlášení vlastníka. Tento dokument již existuje, ale obsahuje řadu zastaralých údajů, nejasností a také chyb.
2. Vyhotovení stanov budoucího Společenství vlastníků. Následně pak také faktické založení tohoto společenství.
3. Přípravu smluv na převod jednotek s jednotlivými členy a následně uskutečnění těchto převodů.

Co je klíčové, musí se (nejlépe ihned na schůzi) určit konkrétní osoby, kdo si co vezme na starosti. Z pozice předsedy si uvědomuji, že velká část těchto úkolů leží na bedrech představenstva BD. Sám za sebe mohu přislíbit, že začnu pracovat na výše uvedených úkolech. Bude ovšem potřeba, aby se angažoval i někdo další, nejlépe z vedení BD, kdo na tom bude také aktivně spolupracovat. Jinak se obávám, že se celá věc protáhne na neúměrně dlouhou dobu.

Jelikož se jedná o časově a odborně velmi náročnou práci, není možné očekávat, že to někdo všechno udělá svévolně a zadarmo. Proto požaduji za tuto práci následující finanční odměnu:

1. Za organizaci a vyřízení revize Prohlášení vlastníka – 5000 Kč
2. Za organizaci a vyřízení vyhotovení stanov Společenství vlastníků – 5000 Kč
3. Za organizaci a vyřízení převodu každé jednotlivé jednotky – 1000 Kč

Co se týká finančních výdajů na celou tuto záležitost, představenstvo navrhuje vše hradit ze společných prostředků na fondu oprav, aby nikdo nic nemusel platit navíc. Stejně se nakonec budou převody týkat každého (všech členů) a je tedy zbytečné se dohadovat, kdo co má nebo nemá platit.

Návrh usnesení:

1. *Členská schůze pověřuje představenstvo k zahájení procesu převodu jednotek do vlastnictví členů družstva podle předloženého postupu.*
2. *Členská schůze schvaluje navrženou finanční odměnu pro předsedu představenstva za vyřizování a organizaci potřebných činností podle předloženého postupu.*
3. *Členská schůze schvaluje úhradu veškerých výdajů spojených s převodem jednotek do vlastnictví ze společných prostředků - z dlouhodobých záloh na opravy a investice (tzv. fond oprav)*

Dne 14.5.2018 vypracoval: Marek Vičar, předseda BD