

PODKLADY K ČLENSKÉ SCHŮZI

konané ve čtvrtek 2. srpna 2018 v 18:00 hod.

Podklady k bodu 2 – Informace k modernizaci kotelny

Na minulé členské schůzi konané 31.5.2018 jste byli informováni o plánované modernizaci naší plynové kotelny. Připomenu, že tato členská schůze schválila jak přípravu projektové dokumentace, tak samotnou realizaci od Tepláren Brno. Zároveň byl udělen mandát představenstvu k rozhodnutí o způsobu financování této akce.

Aktuálně projektanti z Tepláren dokončili a předali finální vyhotovení projektové dokumentace. Současně s tím také konkrétní nabídku od firmy Ilastan s.r.o., se kterou spolupracují při realizacích těchto rekonstrukcí. Pro zájemce mohu veškeré podklady poskytnout v tištěné podobě.

Podle vyhotoveného projektu se jedná o naprosto kompletní rekonstrukci jak technologického vybavení, tak i provedení stavebních úprav a oprav místnosti kotelny jako takové. Budou vyhotoveny nové omítky, výmalba, podlaha, elektroinstalace atd. Co se týká technologie, bude prakticky vše nové. Budou instalovány 2 nové plynové kondenzační kotle BAXI, nový nerezový zásobník na teplou vodu, veškerá technologická zařízení pro měření a regulaci a další související vybavení. Původní zůstane pouze nerezový komín a část plynoinstalace. V rámci rekonstrukce bude také provedeno vyčištění celého topného systému (rozvodů a radiátorů) a nové napuštění demineralizovanou vodou k omezení vzniku kalů a koroze v systému.

Realizace musí proběhnout do konce září 2018, maximálně do října než začne topná sezóna.

Cenová nabídka je 1 142 396 Kč bez DPH, tedy celkem **1 313 755 včetně DPH**.

Představenstvo rozhodlo o dalším postupu takto:

1. Přijmout uvedenou nabídku a realizovat firmou Ilastan s.r.o.
2. Financovat modernizaci z vlastních peněz.

Ad 1) Nevidíme jinou možnost, hlavně proto, že jsme enormně tlačeni časem. Pokud bychom tuto nabídku odmítli, museli bychom si hledat jiného dodavatele sami a bude prakticky nereálné udělat rekonstrukci letos. To by znamenalo riziko poměrně velkých komplikací celou následující topnou sezónu, pokud by došlo k nějakým závadám u stávajících kotlů.

Ad 2) Stejný problém s časem by byl také, pokud bychom chtěli vyjednávat jinou formu financování nebo čerpání dotací. Podle našeho názoru je nejvhodnější investovat peníze, které máme k dispozici, než aby dlouhodobě ležely na našem bankovním účtu. Stále nám i po této investici zůstane téměř 1 mil. Kč jako rezerva na havárie a na další investiční akce. V případě nutnosti lze v budoucnu opět navýšit FO nebo „v nejhorším“ vzít úvěr. Toto se nám jeví jako lepší varianta, než nyní rovnou navyšovat všem členům náklady na teplo (v případě financování od Tepláren) a přitom mít nevyužitá vlastní peníze na účtu.

Podklady k bodu 3 – Komentář k převodu jednotek do vlastnictví a návrh dalšího postupu

Tento bod také navazuje na minulou členskou schůzi ze dne 31.5.2018, kde se začala projednávat záležitost převodu bytů do vlastnictví členů. Připomenu, že hlavním důvodem, proč jsme se touto věcí museli začít zabývat, je uskutečněný prodej družstevního podílu - nadstavby v 9.NP Provazníkova 54 novému členovi družstva panu Odutovi, který následně zažádal BD o převod této jednotky do svého vlastnictví z důvodu poskytnutí zástavy k hypotečnímu úvěru.

Jednání této schůze však nedospělo k žádnému hlasování ani usnesení. S ohledem na množství nejasností, nepochopení a rozporů bylo představenstvo pověřeno k předložení dodatečných informací a vysvětlení.

Proto jsem nechal vypracovat stanovisko a odborné vysvětlení některých konkrétních dotazů od advokátky JUDr. Jarmily Nedoma, která se specializuje na oblast práva nemovitostí, fungování BD, SVJ atd. Tento dokument nyní předkládám všem členům jako součást podkladů k další schůzi.

Z uvedeného dokumentu z mého pohledu vyplývá několik zásadních důsledků, které si dovoluji okomentovat.

1. Potvrdilo se právo člena dané stanovami požadovat převod svého bytu do vlastnictví, ale také povinnost BD tomuto právu vyhovět a bezodkladně udělat potřebné kroky k tomu, aby se převod uskutečnil.

Tedy, jak se mohlo zmatečně jevit z minulé schůze, předmětem našeho jednání a rozhodování není vůbec to, zda tuto žádost o převod schválit a povolit, nebo ne. Je jasné, že převod musíme uskutečnit. Musíme ale projednat a schválit, jakým způsobem a za jakých podmínek to provedeme. Toto nemůže představenstvo udělat svévolně, to musí rozhodnout a schválit členská schůze nadpoloviční většinou všech hlasů.

2. Ani jedna z možných variant postupu, které máme na výběr, není ideální.

Původně zamýšlená varianta převést celý dům na společenství vlastníků, která se jeví z právního hlediska jako nejlepší, se (minimálně prozatím) ukázala jako zcela nereálná. Jednak jsem z minulé schůze nabyl dojmu, že naprostá většina členů je buď proti tomu, nebo jim to je přinejmenším jedno, současný stav jim vyhovuje a nechťejí se tím zabývat. Za druhé vidím nyní jako značnou komplikaci fakt, že by každá domácnost musela za převod zaplatit daň z nabytí podílu na pozemku v hodnotě kolem 20 tis. Kč. To jsem, přiznám se, nevěděl a беру to jako velkou faktickou překážku pro mnohé z nás.

Z mého pohledu proto doporučuji zvolit nejméně komplikovanou cestu, i když bude mít své nevýhody. Pokud pan Odut trvá na převodu svého bytu, navrhuji udělat nezbytné minimum a převést pouze tento jeden byt do jeho vlastnictví. S tím, že zůstane nadále členem bytového družstva a bude se řídit jeho stanovami a navíc také právy a povinnostmi vyplývajícími z tzv. Prohlášení vlastníka. Společenství vlastníků se v tom případě ještě nebude muset zakládat, bytové družstvo bude nadále správcem domu a prakticky všechno bude fungovat beze změny. Toto uspořádání však bude určitá anomálie, podobně jako byl ještě donedávna byt 54/2 paní Vaníčkové.

Právně mohou v budoucnu kvůli tomuto stavu vzniknout nějaké komplikace. Např. to může být opět problémem v případě potřeby BD čerpat úvěr apod.

Pokud bychom se shodli na tomto postupu, konkrétně by bylo na představenstvu družstva (ve spolupráci s advokátkou) provést minimálně následující:

1. Připravit revizi a opravy dokumentu Prohlášení vlastníka.
2. Připravit a sjednat smlouvu o převodu bytu 54/9 do vlastnictví pana Oduta

Co se týká finančních výdajů na tuto záležitost, je však v tomto případě situace jiná, než kdyby se převáděly všechny byty. Nyní je legitimní argument, že ostatní členové, kterých se to vůbec nebude týkat, by neměli být finančně zatíženi těmito náklady.

Jako rozumné řešení mi připadá a navrhuji výdaje rozdělit takto:

1. Náklady na revizi Prohlášení vlastníka uhradí družstvo ze společných prostředků. To se totiž týká družstva samotného - celého domu a všech jednotek.
2. Veškeré ostatní náklady spojené s převodem uvedeného bytu uhradí zájemce o převod.

I nadále zůstává můj požadavek, pokud bych měl uvedené záležitosti osobně vyřizovat, že požaduji za tuto práci finanční odměnu.

1. Za organizaci a vyřízení revize Prohlášení vlastníka – 5000 Kč
2. Za organizaci a vyřízení převodu jednotky – 1000 Kč

Doufám, že nyní už bude situace jasnější a na nadcházející schůzi dospějeme ke shodě a k rozumnému závěru. Nakonec přikládám návrh usnesení, které by mělo být schváleno:

Návrh usnesení:

1. *Členská schůze pověřuje představenstvo k vypracování revize a opravy dokumentu Prohlášení vlastníka podle platné legislativy. Před vkladem do katastru nemovitostí bude návrh změn předložen všem členům k posouzení a připomínkám.*
2. *Členská schůze pověřuje představenstvo k uskutečnění převodu bytu č. 54/9 do vlastnictví člena družstva.*
3. *Členská schůze schvaluje navržený způsob financování převodu – náklady na úpravu Prohlášení vlastníka uhradí BD, veškeré ostatní náklady pak zájemce o převod.*
4. *Členská schůze schvaluje finanční odměnu pro předsedu BD za vyřízení převodu v celkové výši 6000 Kč.*

Dne 18.7.2018 vypracoval: Marek Vičar, předseda BD