

Zápis

ze shromáždění delegátů Stavebního bytového družstva Letohrad
konaného dne 11. 5. 2023 od 15:00 hodin v sále hasičské zbrojnice v Letohradě

program jednání:

1. Zahájení, seznámení s programem jednání a jeho schválení
2. volba komisí
3. zpráva o změnách ve stanovách a směrnících družstva
4. zpráva mandátové komise
5. zpráva o činnosti představenstva
6. zpráva o činnosti kontrolní komise
7. diskuse
8. zpráva návrhové komise - návrh na usnesení a jeho schválení
9. představení firmy Tedom
10. závěr schůze

průběh jednání:

1. Dnešní jednání shromáždění delegátů zahájil pan Ladislav Maixner, který byl pověřen řízením schůze. Přivítal přítomné a seznámil je s navrženým programem. Připomenul, že program schůze musí být schválen a dále uvedl, že žádné připomínky ani návrhy na změnu nebyly vzneseny, proto byli delegáti vyzváni ke schválení programu. Program byl schválen, nikdo nebyl proti, 1 delegát se zdržel hlasování. Zapisovatelkou jednání byla ustanovena paní Seidlová.
2. Po schválení programu bylo přistoupeno v souladu s jednacím řádem k volbě komisí – mandátové a návrhové v tříčlenném složení.

Návrh na mandátovou komisi:

p. Markéta Kořenská, p. Josef Červinka a p. Petr Buryška.

Návrh na návrhovou komisi:

p. Jaromír Hrubý, p. Lenka Šilarová a p. Filip Gernat.

Ke složení komisí nebyly vzneseny žádné námítky a obě komise byly schváleny v navrženém složení.

Komise byly vyzvány, aby se ujaly své práce.

Ověřovateli zápisu byli navrženi pánové Ladislav Maixner ml. a Josef Vencel a oba byli schváleni všemi hlasy.

Návrh, aby představenstvo družstva bylo pro dnešní jednání ustanoveno jako pracovní předsednictvo, byl všemi hlasy schválen.

Po připomínce paní notářky Suchodolové, která byla jednání přítomna, byl navržen a všemi hlasy schválen pan Maixner jako řídící dnešní schůze.

3. Prvním bodem k projednání bylo seznámení se změnami ve stanovách a směrnících družstva. P. Maixner předal slovo předsedovi družstva, aby přítomným změny ještě jednou objasnil. Předseda zdůraznil fakt, že ke změnám stanov došlo především v souladu se změnou zákona o obchodních korporacích, že byl zpracováván vzor stanov poskytnutý SČMBD. Ten byl zpracováván ve spolupráci s paní advokátkou Duškovou, aby byly

všechny zněny správně zapracovány a v neposlední řadě byly do stanov zapracované návrhy představenstva, které mají družstvu pomoc při jednání se členy, kteří neplní své povinnosti. Vysvětlil dále, že ke změnám ve směrnících došlo jak dle zákonných norem, aby byly v souladu se stanovami a pak stejně jako v případě stanov, aby mělo družstvo oporu a možnost sankcionovat ty členy, kteří porušují stanovy, směrnice a neplní si své povinnosti z nich vyplývající.

Přiblížil přítomným změnu směrnice č. 31, kdy došlo k jejímu rozdělení na tři směrnice. Pod č. 31 zůstal ve směrnici základní poplatek na správu ve výši 140 Kč. Upozornil přítomné, že představenstvo na své schůzi schválilo návrh, aby členové – vlastníci platili stejně jako členové – nájemníci stejně, tedy 140 Kč. Vysvětlil, že on tento návrh nepodpořil a považuje za potřebné o tom přítomné informovat, že zastává názor, že vlastníci by od členů nájemců měli mít poplatek vyšší, protože družstvo již nespravuje svůj majetek, ale cizí. Proto navrhuje ponechat výši poplatků 140 Kč pro členy nájemníky a 180 Kč pro vlastníky bytů, tj stejně jak tomu bylo doposud. Prostor k dalším námitkám a připomínkám byl odkázán do diskuse.

Druhou směrnici, kterou představenstvo vyčlenilo z původní směrnice č. 31 je nově směrnice č. 36 – **Sazebník úhrad a poplatků prováděných ve prospěch nebo na podnět členů SBD Letohrad**. Tato směrnice zahrnuje všechny poplatky, které jsou účtovány při úkonech prováděných družstvem, jako jsou převody družstevního podílu, převody bytu do osobního vlastnictví, povolení rekonstrukce bytu apod.

Poslední směrnici, která byla vytvořena ze směrnice č. 31 je **směrnice č. 37 – Sazebník sankčních poplatků SBD Letohrad**, do které byly přesunuty sankční poplatky. Tato směrnice bude stejně jako stanovy schvalována $\frac{3}{4}$ většinou všech zastupovaných členů. Představenstvo si od tohoto kroku slibuje lepší vymahatelnost sankcí na těch členech, kteří si neplní své povinnosti a z rozhodnutí představenstva jim bude sankce vyměřena. Předseda dále upozornil, že doposud není k dispozici žádný judikát nejvyššího soudu, který řeší vymáhání sankcí vůči členu družstva.

4. Následně p. Maixner vyzval mandátovou komisi k přednesení své zprávy. Člen komise p. Buryška konstatoval, že na SD bylo pozváno 26 delegátů, přítomných je 26. To odpovídá 100% účasti a SD je proto usnášeníschopné. Ke zprávě nebyly z řad delegátů žádné připomínky. Zpráva mandátové komise byla schválena všemi hlasy.
5. Dalším bodem programu bylo přednesení zprávy o činnosti představenstva za uplynulý rok. Zprávu přednesl p. Petr Gregor, předseda představenstva.

Předseda zhodnotil činnost představenstva, kdy poukázal na pravidelná jednání kde se představenstvo v uplynulém období zabývalo vyřizováním běžné agendy, sledováním úhrad a řešilo neplnění povinností některými členy. V této souvislosti se několik měsíců zabývalo tvorbou stanov a směrnic, řešilo energetickou krizi, kdy musely být upravovány zálohy na vytápění a ohřev teplé vody. Předseda dále delegátům vysvětlil, jak funguje spolupráce s firmou Axia, která několika domům dodává teplo, dohodu s vedením firmy p. Svatoněm o vývoji ceny pro tento rok. Zmínil také firmu Tedom, která družstvu v tomto roce dodává elektrickou energii do společných prostor jednotlivých domů a připravil přítomné na to, že dnešního jednání se zúčastní zástupce firmy Tedom, který je seznámí s činností firmy. Dále přítomné seznámil se situací, která nastala u jednoho členu, kdy členovi hrozila exekuce družstevního podílu a po konzultaci s právníkem dosáhl představenstvo toho, že člen požádal o zrušení členství, byl stanoven vypořádací podíl, z kterého byly vyplaceny pohledávky členu a zbytek vypořádacího podílu byl převeden na předplacení nájemného. Tím se zabránilo exekuci a bývalý člen se dohodou o nájmu

stal nájemcem družstva za tržní nájem. Předseda tímto vyzval přítomné, pokud by u někoho z nich došlo k podobnému problému, aby neváhali a přišli se na družstvo poradit. Tímto předseda svou zprávu ukončil.

6. Jako další byl p. Maixnerem vyzván předseda kontrolní komise p. Vencel k přednesení zprávy o činnosti kontrolní komise. Zmínil, že nemáme dlouhodobé neplatiče, podrobněji rozebral rozpočet střediska správa. Písemné zpracování této zprávy je přílohou.
7. Po přednesení zprávy kontrolní komise byla panem Maixnerem otevřena diskuse.
 - Jako první do diskuse se přihlásil p. předseda, který se ve své zprávě zapomněl zmínit o rozpočtu družstva. Připomněl přítomným, že finanční prostředky jsou uloženy na dlouhodobých úročných vkladech i to, že představenstvo rozhodlo o přesunu části financí z JT banky do Monety, a to z toho důvodu, že družstvo nebude mít prostředky vázané pouze u jedné banky. Vysvětlil princip úroků, že vlastně spolu se základním poplatkem na správu je to zdroj příjmů, zajišťující chod družstva. S tím byla i zmíněna diskuse o možnosti v letošním roce členům část příjmu z poplatku na správu vrátit družstevníkům, protože úroky z vkladů mezi družstevníky rozdělit nejdou.
 - Další, kdo se přihlásil o slovo byl p. Hubálek z HS 518, který měl k představenstvu dotaz, proč se za peníze z úroků nekoupí další byt. Odpovídal p. Gregor, že v první řadě by musel být na prodej vhodný byt. Koupě bytu za výhodných podmínek pro družstvo je v dnešní době celkem nereálná, jsou s tím spojené i daňové povinnosti a pak se celý proces stává nevýhodným. V této souvislosti ještě dodal k výše zmíněnému případu zrušení členství a úhrady dluhů člena, že v každém takovém případě se musí počítat s tím, že vypořádací podíl, než se převádí členovi, se musí zdanit 15% daní z příjmů, a to tedy znamená, že o toto daňové zatížení se vypořádací podíl také musí snížit. Znovu opakoval, že tyto kroky jsou možné, když se představenstvo o problému dozví předem, nikoli v době, kdy už je družstevní podíl postižený exekucí.
 - Jako třetí se přihlásila paní Hejlová, HS 511 se stížností na nepřizpůsobivé nájemníky. Třídí na schodišti letáky a v té době je skoro nemožné po schodech projít. Odpovídal opět předseda, kdy představenstvo už o tomto problému vědělo a snažilo se situaci řešit přes požární bezpečnostní předpisy, ale ze strany hasičů je to neřešitelné. Z pozice družstva je to také špatně řešitelné, neboť v tu chvíli by na schodištích nesmělo být vůbec nic. Tedy ani botníky, květiny apod.
 - Ještě jednou se do diskuse přihlásil p. Gregor, kdy přítomným připomněl, že stejně jako nyní jeden dům čerpá dotace na výstavbu výtahů, je možné z různých programů čerpat dotace na různé rekonstrukce domů – zateplování, rekonstrukce kotelen, energetické úspory tepelná čerpadla, fotovoltaika apod. V současné době je množství firem, které se tímto zabývají a jsou schopné celý proces zrealizovat včetně podání žádosti o podporu. Pokud by některý dům měl o podobné zájem, je možné se obrátit na kancelář družstva.
 - Dalším příspěvkem do diskuse byla poznámka p. Maixnera, že jednání s nepřizpůsobivými nájemníky trvají dlouho a bez kýženého výsledku.
 - Poté se do diskuse přihlásil p. Hrubý s protinávrhem na výši základního poplatku na správu, kdy opětovně navrhl pro obě skupiny Nájemníky i vlastníky poplatek ve výši 140 Kč (tj. slevu 40 Kč pouze pro členy-vlastníky).
 - Další návrh ke stejnému přednesl p. Maixner, kdy k výši poplatku 140 Kč, jak pro nájemníky, tak i vlastníky navrhl pro tento rok všem na stejnou výši a to na 40 Kč pro nájemníky a 40 Kč pro vlastníky (de facto snížení o 100Kč pro členy-družstevníky a 40Kč pro členy-vlastníky). S tím, že pokud vznikne po převodu bytu v domě SVJ a

pokud toto SVJ bude ve po družstvu požadovat správu, potom pro SVJ bude cena za správu 180 Kč.

- Do diskuse vstoupil p. Honzátko, že ze strany p. Hrubého a p. Maixnera slyš návrhy, ale neslyší pro ně žádné argumenty.
- Dalším vystupujícím byl p. Šmíd z HS 504, kdy konstatoval, že v jejich domě je již 9 vlastníků a SVJ založeno není a vlastníci se k založení nechystají a část z nich o povinnosti založit SVJ snad ani neví. Na toto odpovídala p. Seidlová, kdy vysvětlila podstatu vzniku SVJ. Pokud bylo na KN vloženo prohlášení vlastníka do r. 2013, je možné, aby původní družstvo provozovalo správu domu bez vzniku SVJ až do doby, kdy majetková účast družstva neklesne pod $\frac{1}{4}$. Nově se pak majetková účast družstva snížila na $\frac{1}{2}$. Vznik SVJ si svým požadavkem vynutí katastr nemovitostí, kdy nepovolí převod jednotky, která tuto poměrnou část překročí.
- Pan Gregor vstoupil do diskuse s tím, že chce přednést argumenty pro zachování stávající výše poplatku na správu v poměru 140/180 Kč. Svůj názor podložil tím, že zvýšená platba pro vlastníky by mohla přispět u členů k zachování původního stavu, tedy nepřevádět byty do OV, dále že byty vlastníků jsou pro družstvo již cizí majetek, a pozice družstva při jednání s nimi je velice oslabena. Družstvo v současné době nevykonává správu žádnému SVJ, proto je nyní jednání o poplatku SVJ bezpředmětné. Družstvo nemá zájem o převádění bytů do vlastnictví, neboť se tím podkopává finanční stabilita družstva a jde o znevýhodnění družstevníků. Zjišťoval i na jiných družstvech a ve všech mají vždy pro vlastníka vyšší poplatek na správu než pro družstevníky - nájemníky
- P. Maixner oponoval, že správa SVJ se neprovádí, tak poplatek může být pro všechny stejný.
- Pan předseda vidí poplatek na správu jako zásadní příjem, trvá na rozdílu, ale v dnešní situaci, kdy úroky zajišťují vyšší příjem souhlasí s návrhem na snížení poplatku na správu na letošní rok o 100 Kč.
- P. Šejna podpořil poplatek pro vlastníky ve výši 140, pokud jsou členy.
- Po této diskusi se přihlásil p. Čáslavka pro upřesnění předpisu plateb, který mu byl před jednáním předán s tím, že vidí u všech stejnou částku tedy 140 Kč, i když ví, že jeden je vlastník. Celou věc objasnila p. Seidlová, která vysvětlila p. Čáslavkovi rozdělení poplatku na správu částí do pevných plateb a částí do zálohových plateb právě pro ten případ, že od členů bude chtít družstvo vybírat snížený poplatek. Takže se ukázalo, že poplatek i celý předpis plateb je správně.
- Dále v diskusi argumentovala p. Šilarová pro podporu poplatku na správu pro vlastníky 140 Kč, že se zpracováním agendy vlastníků ani s účetní agendou nejsou žádné vícenáklady, proto nevidí důvod pro vyšší poplatek pro vlastníky.
- Pan Honzátko konstatoval, že by nižším poplatkem mohli být členové nájemníci motivováni nepřevádět byty do OV.
- Pan Gregor zopakoval, že pozice družstva k vlastníkům je těžší a družstvo nemá zájem na převodech bytů do vlastnictví, i když jim nikterak nebrání, pokud družstevník plní své členské povinnosti.

Nikdo další se do diskuse nepřihlásil, byla tudíž řídicím schůze, p. Maixnerem ukončena.

8. Dále řídicí schůze vyzval mandátovou komisi k přepočítání delegátů a konstatování, zda je schůze stále usnášeníschopná. Bylo konstatováno, že odešel jeden delegát zastupující

čtyři členy, tudíž je schůze i nadále usnášeníschopná. Paní notárka též potvrdila usnášeníschopnost dnešního shromáždění.

9. Po tomto ujistění bylo přistoupeno k hlasování o stanovách a směrnících jako první nechal řídící schůze p. Maixner hlasovat o stanovách. Stanovy bylo dle ZOK nutno schválit $\frac{3}{4}$ všech členů družstva. Z tohoto důvodu byly použity hlasovací lístky, na kterých měl každý delegát vyznačen počet členů, které zastupuje. Stanovy byly schváleny 275 hlasy., nikdo nebyl proti, ani se nezdržel hlasování.

Stejným způsobem byla schválena směrnice č. 37 o sankčních poplatcích. I zde byla schválena 275 hlasy a nikdo nebyl proti ani se nezdržel hlasování.

Dále bylo vyvoláno hlasování o směrnici č. 31:

1) s návrhem p. Gregora ponechat současnou výši poplatku na správu ve výši 140 Kč pro nájemníky a 180 Kč pro vlastníky.

Pro bylo 13 delegátů, proti 12 delegátů

2) další hlasování bylo pro návrh p. Hrubého na výši poplatku 140 pro nájemníky i vlastníky. Pro bylo 5 delegátů, proti 20.

3) řídící schůze pak nechal hlasovat i o svém návrhu v poměru 140/140, tentokrát bylo 10 pro, 12 proti.

Z celého tedy vyplývá, že delegáti schválili návrh pana předsedy na zachování současné výše poplatku na správu, a to 140 Kč pro nájemníky a 180 Kč pro vlastníky.

Další v pořadí bylo hlasování o snížení poplatku na správu pro rok 2023 o 100 Kč měsíčně všem členům družstva tj členům-nájemcům i členům-vlastníkům. Pro se vyslovilo 20 delegátů, proti byli 3

Po tomto hlasování se počet přítomných delegátů snížil na 21.

Další bod k hlasování byla směrnice č. 36. pro se vyslovilo všech 21 přítomných delegátů.

Hlasování o všech ostatních směrnících: pro 21, nikdo nebyl proti ani se nezdržel hlasování.

Před představením firmy Tedom byla požádána návrhová komise o přečtení návrhu usnesení. Přesunutí bylo provedeno z obavy, aby delegáti nezačali odcházet a mohlo dojít ke schválení usnesení.

10. Návrhová komise byla tedy vyzvána k přednesení návrhu usnesení. Návrh usnesení přednesla p. Lenka Šilarová. Text usnesení byl bez připomínek schválen 20 hlasy.

11. Po schválení usnesení dostal slovo zástupce firmy Tedom, který předal delegátům propagační materiál, firmu stručně představil a nastínil přítomným, s čím je možné firmu oslovit s možností spolupráce.

12. Program jednání tím byl vyčerpán, pan Maixner poděkoval delegátům za účast na jednání, s přítomnými se rozloučil a shromáždění delegátů ukončil.

Zapsala Kamila Seidlová



Ověřovatelé zápisu:

p. Ladislav Maixner ml.

p. Josef Vencel

v Letohradě 12. května 2023

