

Zápis z členské schůze

Bytového družstva Bytové družstvo Šumava 37 & 39, IČ: 25175467, sídlem: České Budějovice, J. Opletala 37, 370 05, která se konala

24. 6. 2014 od 18:00 ve společných prostorech domu J. Opletala 37, České Budějovice

1. Zahájení v 18:00

P.Vosátka uvítal přítomné, provedl prezentaci, kdy přítomno bylo 32 z 46 členů družstva a schůze byla prohlášena za usnášeníschopnou. Dále předal vedení schůze zástupci správce nemovitosti p. Věře Fruthové.

2. Volba členů představenstva

Z důvodu nutnosti volby nového představenstva byli členové vyzváni k návrhům. Nikdo z přítomných se do funkce nepřihlásil ani nikoho nenavrhl. Byl tedy předložen návrh, že současně s nutnou změnou stanov, by byl počet členů představenstva upraven na 3 nebo by statutárním orgánem mohl být pouze předseda představenstva. Jako nabídka za tuto funkci bylo navrženo 4.000,- čistého měsíčně pro předsedu představenstva nebo pro celé představenstvo – dle zvolené varianty. Dále byli členové vyzváni k dalším návrhům. Nově zvolené představenstvo či předseda budou v **hlavní míře komunikovat** se správcem nemovitosti, jenž vede veškerou potřebnou agendu spojenou s provozem družstva. Správce v rámci své činnosti zajišťuje tyto záležitosti:

- každý měsíc provádíme každému domu úplnou účetní závěrku, kterou v přehledné a srozumitelné podobě k 15. dni následujícího měsíce předáváme vedení domu
- vypracování příkazů k úhradě u došlých faktur. Na základě svolení k přístupu na účet domu jsme schopni zajistit formou elektronického bankovníctví úhrady faktur přímo z naší kanceláře. V takovémto případě úhrady za vodu, teplo, elektřinu spol. prostor a podobně hradíme automaticky, ale faktury za různé jednorázové služby, například opravy, vždy až po odsouhlasení ze strany předsedy domu, nebo jím určené zodpovědné osoby.
- zcela oddělené účtování nákladů majitelů bytů (v bytech nebydlících) a nákladů jejich nájemníků tak, aby se sledováním jejich platební morálky neměli naprosto žádné starosti, jakož aby se nemuseli na konci roku zabývat jejich ročním vyúčtováním za spotřebované služby a energie (voda, teplo, elektřina společných prostor, úklid chodeb a podobně) - majitelé bytů hradí domu pouze platby jim náležející (fond oprav, pojištění domu a podobně)
- velice přesné rozúčtování položky běžně zahrnované pod pojmem "fond oprav" na skutečné spoření na budoucí investice a pravidelně hrazené provozní náklady domu jako je pojistné, daň z nemovitosti, drobné udržovací opravy, náklady za vedení bankovních účtů a podobně
- archivace veškeré dokumentace související se spravovanými nemovitostmi
- rozpočítávání nákladů za dodávky služeb a energií na jednotlivé uživatele bytů dle zákonných předpisů
- vypracování evidenčních listů (pasport bytu s předpisem měs. plateb domácnosti), jejich průběžné změny dle potřeb klientů – změny je možno nahlásit osobně, telefonicky nebo e-mailem
- zajištění smluv na dodávku energií a služeb pro nemovitost (voda, teplo, plyn, el. energie, měřidla...)
- sledování veškerých finančních pohybů v zákonně vedeném finančním účetnictví
- vypracování vyúčtování ročních nákladů jednotlivým uživatelům bytů a ročních účetních závěrek celého subjektu – vyúčtování v první fázi schvaluje vedení domu, následně je vypracováno pro

konkrétní uživatele, o termínech vyplacení přeplatků a úhradě nedoplatků rozhoduje vedení Vašeho domu

- vedení zákonného daňového účetnictví, vypracování roční daňové účetní závěrky a přiznání k dani z příjmu
- vypracování přiznání k dani z nemovitostí pro bytová družstva (u společenství vlastníků ze zákona hradí daň z nemovitosti jednotliví majitelé bytů)
- sledování termínů příchozích i odchozích plateb, zpracování faktur došlých a vydaných, jejich kontrola
- kontrola měsíčních plateb jednotlivých uživatelů bytů – každý měsíc dostane představenstvo elektronicky soupis uživatelů, kteří se opozdili s pravidelnou měsíční platbou
- měsíční upominání neplatičů do 15. dne následujícího měsíce, případně příprava podkladů k žalobě
- zajištění revizí, sledování jejich termínů (např. revize elektrických rozvodů, rozvodů plynu, požární revize)
- zajištění drobných oprav – zavolat může kdokoli z uživatelů, po ověření nutnosti opravy u představenstva domu zajistíme patřičné úkony k odstranění závad
- součinnost při likvidacích pojistných událostí
- přebírání nemovitosti ve spolupráci s klientem
- všichni uživatelé Vašeho domu mohou využívat naši rozsáhlou databázi firem k vlastní potřebě – jsme schopni poskytnout kontakty na nejrůznější ověřené dodavatele služeb a řemesel.

Při některých výše uvedených činnostech potřebujeme schválení, než danou záležitost provedeme. Toto by bylo i hlavní náplní funkce představenstva.

3. Funkce domovníka – údržbáře

S ohledem na šetření finančních prostředků družstva byl vznesen návrh na obsazení funkce údržbáře v domě. Tento by prováděl drobné opravy a údržby, tak aby se na každou výměnu žárovky apod. nemusel volat opravář. Žádáme družstevníky o návrhy osob na tuto funkci a případně o návrh výše odměny.

5. Předání návrhu nových stanov v souladu se zákonem 90/2012 Sb

Družstevníkům byli předány informace ohledně nutnosti změnit stanov. Družstevníci byli upozorněni, že dle §731 zákona č. 90/2012 je pro schválení stanov nutný souhlas všech členů družstva a aby tedy stanovám věnovali dostatečnou pozornost, aby při jejich schvalování za přítomnosti notáře nedocházelo ke sporům.

6. Aktivní přístup správce nemovitosti k bankovnímu účtu družstva

Z důvodu šetření finančních prostředků bylo navrženo, aby příkazy k provádění plateb řešil správce formou příkazování sám. Bude mu udělen přístup na účet a správce bude provádět platby tak, že faktury za energie budou hrazeny bez dotazu, jakékoli další faktury jako např. opravy apod. budou uhrazeny až po odsouhlasení zástupce družstva.

Všichni přítomní družstevníci byli pro, nikdo se nezdržel hlasování, nikdo nebyl proti.

7. Závěr

Předložené návrhy ohledně představenstva, údržbáře a stanov budou řešeny na členské schůzi po letních prázdninách.

Zapsala: Věra Fruthová