

**Zápis z členské schůze stavebního bytového družstva PASTELKY
ze dne 29. 6. 2020**

USNESENÍ

z členské schůze stavebního bytového družstva PASTELKY konané dne **29. 6. 2020** v jídelně základní školy Očovská v 18.00 hod.

Počet členů družstva je 81.

Počet přítomných členů 70 (viz prezenční listina)

Program schůze:

1. Zahájení, zpráva o počtu přítomných a usnášenischopnosti členské schůze
2. Schválení programu
3. Schválení zapisovatele a ověřovatele zápisu členské schůze
4. **Odstoupení** členky představenstva
5. Volba nové členky představenstva
6. Volba náhradníka člena představenstva
7. Zpráva o hospodaření za rok 2019
8. Zpráva kontrolní komise za rok 2019
9. Schválení řádné účetní uzávěrky za rok 2019
10. Schválení vypořádání ztráty za rok 2019
11. Přehled činnosti představenstva od poslední členské schůze
12. Žádost o prodloužení smlouvy o financování statických oprav s Městem Hodonín
13. Problémy s převodem bytů do osobního vlastnictví, výmaz zástavního práva
14. Okna – hrazení výměny, doporučená údržba vzhledem ke vzniku plísňí rámy a místností
15. Zásady využívání odpadu v bytech v souvislosti s havárií odpadního potrubí na Kollárově 18
16. Schválení směrnice k fondu oprav
17. Schválení ročního plánu oprav
18. Schválení nového domovního řádu
19. Různé, závěr

Členská schůze projednala tyto body

1. Zahájení, zpráva o počtu přítomných a usnášenischopnosti členské schůze

Schůzi zahájila předsedkyně představenstva Renata Smetanová. Přivítala členy družstva a upozornila na stále platné nařízení vlády o epidemiologických opatření (roušky, rozestupy).

Současně požádala o odemčení poštovních schránek v souvislosti s výměnou zámečků, která proběhne 30.6.2020.

Dále po sečtení přítomných členů označila schůzi za usnášenischopnou.

2. Schválení programu

Byl přečten program schůze s upozorněním na změnu slova v bodu 4. z „Odvolání“ na „Odstoupení“. Tato změna byla provedena na žádost bývalé členky představenstva. O tomto programu proběhlo hlasování.

Členská schůze schvaluje tento program.

Přítomno je 70 členů

pro: 70 proti: 0 zdržel se: 0

3. Schválení zapisovatele a ověřovatele zápisu členské schůze

3a. Osoba pověřená kontrolou prezenze

Členská schůze pověřuje kontrolou prezenze p. Suchánkovou.

<i>Přítomno je 70 členů</i> <i>pro: 70 proti: 0 zdržel se: 0</i>

3b. Osoba pověřená vyhotovením usnesení z členské schůze

Členská schůze pověřuje vyhotovením usnesení z jednání členské schůze p. Smetanovou

<i>Přítomno je 70 členů</i> <i>pro: 69 proti: 0 zdržel se: 1</i>

3c. Osoba pověřená ověřením usnesení z členské schůze

Členská schůze pověřuje ověřením usnesení z členské schůze Mgr. Dudkovou Fojtíkovou

<i>Přítomno je 70 členů</i> <i>pro: 70 proti: 0 zdržel se: 0</i>

4. Odstoupení člena představenstva

Členka představenstva paní Libuše Prášková oznámila představenstvu dopisem ze dne 20.1.2020, že končí svoji práci v představenstvu. Představenstvo její oznámení projednalo a na svém zasedání dne 20.1.2020 vzalo toto na vědomí.

5. Volba nového člena představenstva

Představenstvo navrhuje za novou členku představenstva paní MUDr. Martinu Ježkovou.

Členská schůze schvaluje za členku představenstva paní Martinu Ježkovou.

<i>Přítomno je 70 členů</i> <i>pro: 69 proti: 0 zdržel se: 1</i>

6. Volba náhradníka představenstva

Představenstvo navrhuje za náhradníka představenstva p. Pavla Veselého

Členská schůze schvaluje za náhradníka člena představenstva pana Pavla Veselého

<i>Přítomno je 70 členů</i> <i>pro: 68 proti: 0 zdržel se: 2</i>

7. Zpráva o hospodaření za rok 2019

SBD Pastelky vykázalo za rok 2019 následující výsledky – viz příloha.

Roční účetní závěrka bude po schválení uložena ve sbírce listin obchodního rejstříku - je veřejně přístupná.

8. Zpráva kontrolní komise za rok 2019

Zprávu kontrolní komise přednesla předsedkyně kontrolní komise Ing. Ivana Kraplová
Členská schůze bere na vědomí zprávu kontrolní komise.

Zpráva kontrolní komise je přílohou tohoto zápisu.

9. Schválení řádné účetní závěrky za rok 2019

Členská schůze schvaluje roční účetní závěrku a zprávu o hospodaření za rok 2019.

<i>Přítomno je 70 členů</i> <i>pro: 68 proti: 0 zdržel se: 2</i>

10. Schválení vypořádání ztráty za rok 2019

Představenstvo navrhuje, aby ztráta za rok 2019 ve výši 11 704,55 Kč byla proúčtována takto:

- z nedělitelného fondu částka 5 809,77 Kč
- z nerozděleného zisku minulých let 5 894,78 Kč

Členská schůze schvaluje úhradu ztráty za rok 2019 dle návrhu představenstva:

<i>Přítomno je 70 členů</i> <i>pro: 68 proti: 0 zdržel se: 2</i>

11. Přehled činnosti představenstva od poslední náhradní členské schůze

Předsedkyně představenstva zrekapitulovala úkoly z minulé náhradní členské schůze a jejich plnění. Od září 2019, kdy se stala předsedkyní, se představenstvo scházelo 1x měsíčně a dále od dubna 2020 z důvodů pandemie jednalo za využití elektronických prostředků – maily.

Minulá náhradní členská schůze zavázala představenstvo k zahájení jednání s Městem ohledně převodu 34% podílu - SPLNĚNO - podrobnosti v dalším bodu programu.

Dále bylo provedeno výběrové řízení na funkci domovníka za podmínek stanovených náhradní členskou schůzí v r. 2019, tzn. bylo vyvěšeno na nástěnce atd. – SPLNĚNO – Od 1.1.2020 má družstvo 2 staronové domovníky pro vchod Kollárova 16 p. Mikulica, pro ostatní 4 vchody p. Škopík.

Schválené opravy ve společných částech domu započaly s mírným skluzem z důvodu pandemie na jaře t.r. – oprava zadních vchodů. Nyní probíhají renovace vstupních dveří vč. oprav schránek.

Na podzim 2019 byly vyčištěny podokapní žlaby a geigry, probíhaly výměny zvonkových tabel. Kromě toho bylo řešeno zatékání do bytů.

V lednu t.r. proběhl poprvé dle Příkazní smlouvy se správcem MBS tzv. kontrolní den za účasti 2 členů družstva a techniků z MBS. Na základě toho byly sepsány zjištěné závady a předloženy představenstvu k vypracování ročního plánu oprav. To bude dalším bodem programu.

Další kontrolní den proběhne v průběhu 2. pololetí.

Dále byl vypracován nový domovní řád, jehož návrh bude předložen v předposledním bodu programu ke schválení.

Dále byla vytvořena v součinnosti s předsedkyní kontrolní komise ing. Kraplovou na základě její připomínky z minulé náhradní členské schůze Směrnice k fondu oprav a to hlavně s ohledem na velmi diskutovanou výměnu oken. Proběhne hlasování o tomto dokumentu.

12. Žádost o proložení smlouvy o financování oprav s Městem Hodonín

Vzhledem ke skluzu v provádění statických oprav z důvodu pandemie, na kterých se má dle smlouvy podílet i Město, byla vypracována žádost o prodloužení této smlouvy o půl roku, neboť tato měla vypršet 12.6. t.r. a družstvo by mělo Městu vrátet část finančních prostředků, které neproinvestovalo. K dnešnímu dni by činila vratka cca 203 000 Kč. Žádost byla schválena jak Radou Města, tak Zastupitelstvem Města dne 23.6.2020.

13. Problémy s převodem bytů do osobního vlastnictví, výmaz zástavního práva

Úvodem shrnula předsedkyně historii SBD Pastelky:

V r. 2000 došlo k založení sdružení Města Hodonín a našeho družstva za účelem výstavby bytového domu s 82 bytovými jednotkami a to na základě podpory z dotačního programu Ministerstva pro místní rozvoj (dále MMR). Tento program měl za cíl pomoci řešit naléhavé potřeby bydlení v obcích. Kromě dotačního titulu se na výstavbě podíleli i jednotlivé fyzické osoby – členové družstva, složením dalších finančních prostředků částečně krytých úvěrem. Ve smlouvě o sdružení bylo mimo jiné uvedeno, že se na nákladech správy a údržby bytového domu budou podílet oba účastníci této smlouvy v poměru svých spoluvlastnických podílů k bytovému domu. Není známo, zda se ve skutečnosti Město na nákladech vůbec podílelo. Dodatkem ze dne 27.9.2001 smlouvy o sdružení byl specifikován spoluvlastnický podíl Města ve výši 34/100 na pozemku a budově. Tento byl stanoven na základě dotace, kterou Město obdrželo z MMR (nebyly to prostředky Města) ve výši 28 840 000 Kč a investovalo ji do výstavby a dále vložení pozemku, jehož podíl ve výši 66/100 prodalo Město družstvu Pastelky za 831 600 Kč tj. v cenách roku 2001

Koncem r. 2001 byla uzavřena Darovací smlouva mezi Městem a družstvem. Předmětem daru byla vlastnická práva k nemovitostem ve výši spoluvlastnického podílu 34/100. Dle smlouvy mělo družstvo dar obdržet po 20 let za současného dodržení dotačních podmínek. Byla zřízena zástavní práva na nemovitostech za účelem zajištění pohledávky ve výši poskytnutého úvěru vůči Komerční bance a poskytnuté státní dotace vůči MMR.

Dne 4.10.2010 byla uzavřena Smlouva o budoucí darovací smlouvě, která nahradila jak Smlouvu o sdružení, tak Darovací smlouvu z r. 2001 a je v platnosti doposud. Uvádí se v ní, že řádná darovací smlouva musí být uzavřena nejpozději do 2.9.2021 za obdobných podmínek zmíněných výše.

K datu 4.10.2010 byla dále uzavřena Dohoda o zániku sdružení a byla podepsána Smlouva o užívání společné věci, ve které již nebyla jednoznačně uvedena povinnost Města podílet se na nákladech správy a údržby bytového domu v poměru jeho spoluvlastnického podílu na domě (34%). Což je zdůvodnitelné snad jen tím, že Město vycházelo z úvahy, že v roce 2021 převede vlastnická práva k nemovitostem zcela bez dalších finančních nákladů pro SBD Pastelky. Záhy po kolaudaci se však začaly vyskytovat závažné vady bytového domu. Reklamacce se nedala uplatnit jak vinou špatně koncipované smlouvy Města a dodavatelské firmy, tak pozdějším úpadkem dodavatele.

Odstranění těchto závad by si dle zpracovaného projektu vyžádalo investici v řádech milionů, což družstevníci odmítali u novostavby hradit i s ohledem na to, že vinu na tomto stavu neslo město. Vzhledem k tomu, že v r. 2010 vešla v platnost Smlouva o užívání společné věci, ve které se Město vyvázalo z povinnosti spolufinancovat opravy, uzavřelo nakonec družstvo s Městem v r. 2012 Smlouvu o způsobu financování statických oprav společné věci, ve které se Město zavázalo podílet na statických opravách ve výši svého podílu 34%, družstvo má hradit 66% těchto oprav.

Tolik o svazku družstva s Městem.

Předsedkyně omluvila nepřítomnost Ing. Maňáka - člena představenstva zastupujícího Město z důvodu zahraniční dovolené s tím, že je možné v případě nedohody s Městem pozvat na další členskou schůzi pana starostu, popř. dalšího představitele Města.

Dále pokračovala v chronologickém popisu komplikací s privatizací bytů:

V září 2019 na schůzce představenstva, kterému poprvé předsedala, informovala účetní Městské bytové správy (dále jen MBS) o tom, že se od r. 2014 změnila legislativa a darovací daň, která do té

doby činila 7% z hodnoty daru, se zrušila a předmět darovací daně přešel pod daň z příjmu. Z toho vyplynulo, že pokud by v roce 2021 Město převedlo svůj podíl na družstvo formou daru tak, jak je dohodnuto ve Smlouvě o budoucí darovací smlouvě, muselo by SBD Pastelky jako právnická osoba uhradit finanční správě daň ve výši 19% z hodnoty daru. To by znamenalo při současné velmi orientační ceně „městského“ podílu povinnost odvést daň v hrubém odhadu cca 8 000 000 Kč – 10 000 000 Kč, což by bylo pro družstvo likvidační. Družstvo nedisponuje takovými finančními prostředky a úvěr mu žádná banka neposkytne z důvodu plánovaného převodu bytů do osobního vlastnictví, založení sdružení vlastníků bytových jednotek (dále jen SVJ) a likvidaci družstva. Nastala téměř neřešitelná situace.

Předsedkyně začala neprodleně hledat jakékoli informace o podobných převodech mezi městy a družstvy v celé republice. Z veřejně přístupných zdrojů se jí podařilo najít **BD Hojná Voda z Odolene Vody, které bylo ve stejné situaci a s pomocí právnické společnosti Consultum, spol. s r.o. docílilo dohody s městem a úspěšně zprivatizovalo své byty, aniž by vznikla daňová povinnost.** Poté představila firmu Consultum spol. s r.o., IČ 27388069, se sídlem Jaselská 469/36, Bubeneč, 160 00 Praha 6. Společnost založila JUDr. Příkopová, která je současně ředitelka Středočeské rady Svazu českých a moravských bytových družstev, takže je velkým odborníkem na tuto problematiku. Tato firma se již 15 let specializuje na poradenství a realizaci převodů družstevních bytů do osobního vlastnictví, na otázky členství a nájmu v družstevních bytech, poradenství v legislativě atd. Předsedkyně navázala kontakt se zástupci BD Hojná Voda a na základě velmi pozitivních referencí oslovila i společnost Consultum, spol. s r.o. Jednatelka společnosti JUDr. Příkopová poskytla jak mailem, tak telefonicky určité informace, které určily postup v jednání s Městem Hodonín. Celou strategii převodu nechtěla z pochopitelných důvodů sdělit, neboť je to jejich know-how a dokud nebude podepsána smlouva o poskytnutí služeb s touto společností, neznalo představenstvo detaily.

Jak uložila představenstvu minulá členská schůze, zaslala předsedkyně v říjnu 2019 starostovi žádost o zahájení jednání. Dne 5.12.2019 proběhlo na městském úřadě první jednání předsedkyně s vedoucím právního odboru Mgr. Spazierem a vedoucím odboru ekonomiky a financí Ing. Maňák, který je současně místopředsedou představenstva SBD Pastelky. Ani jeden z nich nebyl u zrodu svazku města s družstvem a tak ani oni nezaznamenali souvislost daňové změny s darovací smlouvou. Na této informativní schůzce požádala předsedkyně o zvážení jiného řešení převodu než formou darovací smlouvy na družstvo. Seznámila je s postupem družstva v Odolene Vodě, které se v minulosti obracelo s žádostí o pomoc na MMR, které tuto záležitost řešit nechtělo a doporučovalo domluvu s příslušnými městy. V podrobnostech odkázala na právní firmu Consultum, spol. s r.o.

S cílem získat co nejvíce informací navštívila předsedkyně i dlouholetou ředitelku SBD Hodoňan Ing. Bernátkovou, která se osobně zná s JUDr. Příkopovou a doporučila ji jako odbornici na tuto problematiku. Ing. Bernátková zmínila, že podobnou záležitost řešilo před cca třemi lety i Město Vracov, které se také podílelo na družstevní výstavbě. Předsedkyně se ihned spojila s bývalou tajemnicí města Vracov a zjistila, že Město Vracov prodalo svůj podíl přímo jednotlivým družstevníkům za symbolickou cenu 1 Kč, z čehož se samozřejmě žádná daň neplatila. Tento postup však Ing. Maňák odmítl s tím, že by se mohlo jednat o nepřípustnou daňovou optimalizaci, ač to finanční správa v Kyjově, pod kterou Vracov patří, takto nevyhodnotil a to již uplynuly 3 roky od tohoto prodeje. Padla i tato varianta, která se představenstvu zdála ještě v lednu t.r. schůdná.

Dne 30.1.2020 proběhla další schůzka se zaměstnanci města, na které bylo dohodnuto, že JUDr. Příkopová představí svou koncepci převodu na zasedání Rady Města dne 11.2.2020. Předsedkyně tedy požádala společnost Consultum o účast na Radě. Jelikož si JUDr. Příkopová způsob převodu bez nutnosti placení daně chrání jako své know-how, nechtěla v konzultacích s námi pokračovat bez projednání možnosti uzavření smlouvy o provedení služeb. Zaslala tedy návrh smlouvy s cenovou nabídkou a podmiňovala svou účast na Radě projednáním alespoň na představenstvu. Vzhledem k časové tísně se představenstvo dohodlo, že navrženou nabídku předloží ČS k projednání za podmínky, že s navrženým způsobem převedení spoluvlastnického podílu Města bude souhlasit i Město. Za přítomnosti starosty, radních, daňové poradkyně, právníka, ekonoma, předsedkyně družstva a členky představenstva Mgr. Dudkové - Fojtíkové naznačila JUDr. Příkopová postup: převod je nutno provést přímo na jednotlivé členy družstva formou tzv. třístranné smlouvy – tj. Město+družstvo+fyzická osoba (člen družstva). Přesné znění takovéto smlouvy však nepředložila, neboť s její firmou nebyla dosud uzavřena žádná dohoda. **Závěr byl, že daňová poradkyně tuto možnost prověří.** Dále JUDr. Příkopová doporučila, aby Město, jakožto příjemce dotace, požádalo

MMR o zkrácení vázací lhůty. Díky tomu už bylo k dnešnímu dni odstraněno zástavní právo na našich nemovitostech pro MMR. Stejně tak v r. 2018 po splacení úvěru zaniklo zástavní právo pro Komerční banku a tím se otevřela možnost byty zprivatizovat.

Na posledním zasedání představenstva před pandemií 9.3.2020 předložil Ing. Maňák 4 možné varianty dalšího vývoje:

1. Družstvo zůstane zachováno v současném stavu
2. Město daruje družstvu svůj podíl dle platné Smlouvy o budoucí darovací smlouvě a družstvo uhradí daň 19% z darované hodnoty
3. Převod podílu města formou daru a současně družstevních podílů na jednotlivé členy prostřednictvím třístranné smlouvy (tj. 80 smluv), přičemž by daňová povinnost 15 % z nabytého daru přešla na člena družstva
4. Město vloží svůj podíl do majetku družstva – daňové dopady zatím nejsou jasné, později bylo ze strany daňové poradkyně sděleno, že by tam také vznikla daňová povinnost ve výši 19% z vloženého majetku

Rozbor navržených variant:

1. Zachování současného svazku s Městem by do budoucna znamenalo, že by se Město jako třetinový spoluvlastník muselo podílet na všech nákladech spojených s údržbou a správou bytového domu. Vzhledem ke špatnému technickému stavu bytového domu, nutnosti rozsáhlých oprav v příštích letech a finanční situaci Města, které čeká investice do revitalizace stejného bytového domu patřící zcela do vlastnictví Města (tzv. státní Pastelky I) ve výši 50 000 000 Kč, nelze předpokládat, že by Město tuto variantu podporovalo. A na podmínce spoluúčasti na opravách by družstvo muselo trvat. Pak by mohlo hrozit, že se Město bude chtít svého podílu zbavit a odprodat jej třetí osobě.
2. Na tuto možnost nemůže SBD Pastelky z finančních důvodů přistoupit. Pokud by družstvo neuhradilo finanční správcům 19% daň, následovala by exekuce atd.
3. Tato varianta znamená, že by na jednotlivý byt připadla daňová povinnost v hrubém odhadu od 80 000 Kč do 150 000 Kč. Členové družstva, kteří by tuto daň uhradili, by si byty zprivatizovali a převedli do SVJ. Zbytek družstevníků by byl nucen zůstat družstvem s třetinovým podílem města. I v tomto případě se může Město zbavit svého podílu odprodejem třetí osobě. Rozhodování o údržbě a opravách bytového domu, kde by kromě SVJ působilo i družstvo a Město nebo další společnost by bylo velmi komplikované.
4. Varianta s vložením podílu Města do družstva je má stejné daňové dopady jako varianta č. 2, tj. 19% daň.

Po 3 měsíčním přerušení dalších jednání z důvodu koronavirové krize proběhla mailová komunikace se společností Consultum s tím, že se stanovisko Města nezměnilo a žádný posun nenastal. V tomto období byly medializovány další problémové kauzy měst a družstev, z čehož vyplynulo, že dotačního programu v ČR využilo před 20 lety cca 200 měst. Bohužel každá obec si ošetřila svůj podíl v družstvech jiným způsobem a z toho asi plyne i neochota ministerstva řešit jednotně postup privatizace družstevních bytů. V televizním šotu vystoupila i ministryně Dostálová z MMR s apelem na města, která jsou z důvodu poskytnutí dotací ve svazcích s družstvy, aby se snažila vyjít družstevníkům vstříc.

Po telefonní konzultaci s JUDr. Příkopovou a prostudování postupu dle metody společnosti Consultum u družstev Hojná Voda a bytového družstva z Rokytnice nad Jizerou napsala předsedkyně dne 16.6.2020 mail vedoucímu odboru ekonomiky a financí Ing. Maňákovi a vedoucímu právního odboru Mgr. Spazierovi z městského úřadu. Část z tohoto e-mailu byla citována:

„Pod vlivem velmi negativních reakcí členů družstva na novou informaci o vysoké daňové zátěži v souvislosti se Smlouvou o budoucí darovací smlouvě a tím uvrhnutí řady lidí do dluhů, jsem se spojila s předsedkyní bytového družstva z Odolene Vody, které už má převod podílu města Odolene Vody úspěšně za sebou a to bez nutnosti placení daně. Její vysvětlení, proč členům jejich družstva nevznikla žádná daňová povinnost z důvodu převodu městského podílu, bylo jednoduché:

Družstevní podíl člena družstva se skládá ze dvou částí - v našem případě 66% podílu, který se převede na člena družstva bez jakékoli daňové povinnosti, neboť převod družstevního podílu je od daně osvobozen (nepodléhá daňové povinnosti) + 34% podílu Města Hodonín a ten by měl být logicky také od daně osvobozen (resp. nepodléhat daňové povinnosti.). Vysvětlete mi, prosím, jaký je rozdíl mezi těmito dvěma částmi podílu, když Vaše daňová poradkyně trvá na tom, že by člen družstva, na kterého by se převedl 34% podíl města, byl povinen daň platit. A jistě nezpochybňuje, že z druhé části tj. z 66% podílu by se daň neplatila.

V citovaném případě Město Odolena Voda převedlo **vlastnická práva k nemovitostem XY** s tím, že tyto budou převedeny do vlastnictví přímo jednotlivým družstevníkům". Toto bytové družstvo, díky regulérním (právníky odsouhlaseným) třístranným smlouvám mezi městem, družstvem a fyzickou osobou, již založili SVJ bez toho, aby se de facto vzdali značné části dotace od státu, neboť daň, kterou by museli zaplatit, by tuto podporu bydlení snížila cca na polovinu, což jistě nebylo záměrem zákonodárce. Část členů družstva, se kterými jsem o tom mluvila, se cítí postojem Města Hodonín diskriminováni, neboť do družstva vstupovali v dobré víře, že nebudou nuceni v seniorském věku čelit takové finanční zátěži, která by mohla vést až ke ztrátě bydlení. Další část (třetina!) nových členů družstva získala byt za 100% hodnotu družstevního podílu vč. podílu města s tím, že tento podíl získají do svého vlastnictví v r. 2021 bez nutnosti dalších finančních nákladů. Tito lidé se právem cítí podvedeni a odmítají znovu platit tak vysoké částky. Zvažte, prosím, ještě jednou tuto možnost, kterou Vám přednesla JUDr. Příkopová".

Dne 23.6.2020 reagoval Ing. Maňák na e-mail s tím, že tuto problematiku opětovně konzultoval s daňovou poradkyní Ing. Heligrovou. Ta po seznámení se se všemi zaslanými informacemi souhlasí s tím, aby došlo k uzavření třístranných smluv (město, BD a fyzická osoba), tak jak navrhuje JUDr. Příkopová. Toto sdělení dává členům družstva velkou naději, že Město realizuje převod vlastnických práv k nemovitostem přímo na jednotlivé fyzické osoby bez nutnosti placení daně podle postupu společnosti Consultum. V tomto případě velmi záleží na správně formulované třístranné smlouvě, kterou si JUDr. Příkopová střeží jako své obchodní know-how. Proto by bylo nutno pověřit provedením této varianty společnost Consultum, projednat její cenovou nabídku a za vhodných podmínek si ji najmout.

Tímto pozitivním oznámením ukončila předsedkyně obsáhlý informační blok a vyzvala přítomné k diskusi, ve které se probírala převážně možná rizika všech variant i to, že je potřeba začít co nejdříve jednat o vybrané variantě převodu jak s Městem, tak se společností Consultum. Také padl návrh umožnit představenstvu použít určité finanční prostředky bez nutnosti svolat členskou schůzi, aby se nebrzdil celý proces převodu.

Závěrem bylo formulováno toto **usnesení**, o kterém proběhlo hlasování:

Členové družstva pověřují představenstvo jednáním s Městem Hodonín ve smyslu varianty převodu vlastnických práv k nemovitostem tak, že tato budou převedena přímo do vlastnictví jednotlivých členů formou třístranných smluv Město Hodonín – SBD Pastelky – člen družstva dle metodiky společnosti Constultum, spol. s r.o., IČ 27388069, se sídlem Jaselská 469/36, Bubeneč, 160 00 Praha 6. Současně pověřují představenstvo jednáním s touto společností ohledně smlouvy o poskytnutí služeb spojených s převodem bytů do osobního vlastnictví. Na financování počátečních jednání s touto společností může představenstvo použít finanční prostředky SBD Pastelky do výše maximálně 100 000 Kč bez nutnosti předchozího projednání na členské schůze. Případný návrh smlouvy se společností Consultum, spol. s r.o. vč. cenové nabídky nad rámec 100 000 Kč bude předložen členské schůzi ke schválení.

<p>Přítomno je 70 členů pro: 59 proti: 4 zdržel se: 7</p>

14. Okna – hrazení výměny, doporučená údržba vzhledem ke vzniku plísni rámu a místnosti

Na minulé náhradní členské schůzi vznesli někteří členové družstva požadavek na oficiální projednání této problematiky, aby mohlo být přijato závazné usnesení. K tomuto bodu programu vystoupila předsedkyně kontrolní komise Ing. Kraplová, která kontrolní činností zjistila bližší informace o hrazení nových oken v minulých letech.

Ve svém příspěvku uvedla, že celkové investice do výměny oken od r. 2015 činily cca 200 000 Kč. Tato částka z prostředků družstva se rozdělila mezi 6 bytů. Přitom polovina této částky se investovala do výměny oken u dvou bytů. Hromadná jednorázová výměna oken by družstvo stála cca 4 000 000 Kč. Toto bylo uvedeno na členské schůzi v roce 2016 s argumentem, že na to nemáme, protože

- máme ještě jeden úvěr v té době nesplacený,
- zastupitelstvo města by muselo úvěr odsouhlasit, protože vlastní 34 % podíl
- v r. 2021 by musel být tento nový úvěr na okna splacený (kvůli převodu na SVJ)

Na členské schůzi v roce 2016 nebylo přijato žádné rozhodnutí ani postup a podmínky pro individuální případy. Od tohoto zápisu se o výměně oken na žádné další členské schůzi nejednalo, s výjimkou roku 2019. Členské schůze v minulých letech přitom řešily opakovaně případy s finančními částkami mnohem nižšími, jako např. opravu vchodových dveří 3x s kalkulací cca 130000 Kč a opravu zadních schodišť 2x s kalkulací 35 000 Kč (první žádost však byla předsedovi družstva a MBS zaslána ještě o rok dříve v r. 2017).

Z dat uvedených na schůzi v r. 2016 bylo zřejmé, že výměna oken je nad naše finanční možnosti. Roční tvorba fondu oprav činí cca 300 000 Kč. Z této částky se však hradí běžné provozní výdaje i mimořádné položky jako výměna vodoměrů, čištění okapů aj. Ke konci března 2020 bylo ve fondu cca 1 000 000 Kč.

Plán oprav nebyl předložen ani na jedné členské schůzi v letech 2014-2018, v r. 2019 se posuzovaly 2 opravy a 1 technické zhodnocení. V r. 2019 na téma výměny oken vznikla diskuse, z níž vyplynul požadavek na individuální výměnu oken a úhrady ze členů družstva, kterým byla okna již vyměněna. To však se v zápisu vůbec neobjevilo.

Na dotaz, zda členové družstva s novými okny podepsali převzetí oken a seznámení se s pokyny pro jejich údržbu, nikdo z MBS neodpověděl. Na dotaz, zda si vede MBS celkový přehled o provedených opravách v bytech či vchodech přišla odpověď, že taková evidence není, pouze je to možné najít v účetních dokladech.

Kromě technické stránky má výměna pro byty s vyměněnými okny i významnou finanční stránku. Okna mají lepší tepelně izolační vlastnosti a tyto byty ušetří náklady na topení, v létě nedochází k takovému přehřívání bytu. Výrobci oken udávají, že životnost oken je ovlivněna samotnými uživateli oken, způsobem života - vařením, sušením prádla, koupáním, množstvím květin a následným větráním či nevětráním, tedy vlhkostí vzduchu v bytě s možným rosením oken a vznikem plísně, následně pak shnitím dřevěných rámu. Také způsobem zakrytí oken záclonami, závěsy nebo i žaluziemi. Dle názoru pracovníka MBS a jeho zkušeností jsou na tom při vzniku plísně daleko hůře byty v nejvyšších patrech, kde je použit sádrokarton než byty celozděné. Také okna v podkrovní jsou daleko více vystavena povětrnostním vlivům, zvláště když nemají krytou terasu

Okna s velkými rámy o rozměru 1,2m x 1,2m mají nevýhodu v tom, že při jejich otevření „dokořán“ okno sedne, pak drhne a pokud se neseřídí, následně se uštípne např. dřevo dole na okně. U plastových oken je to údajně ještě horší. Zatímco dřevěné okno se dá opravit či seřídít, plastové je neopravitelné a určené k výměně.

Bylo zjištěno, že výrobce našich dřevěných oken Z-stolárna pravděpodobně před 2 lety zanikl.

K tomuto bodu byla vedena diskuse, ve které mimo jiné vystoupila bývalá členka představenstva p. Prášková s tím, že představenstvo pod vedením p. Škopíka schvalovalo výměny oken pouze elektronickou formou bez toho, že by se členové osobně scházeli k prodiskutování těchto problematických záležitostí.

Po proběhlé diskusi se hlasovalo nejdříve o tomto **usnesení**:

Od 29.6.2020 si budou výměnu oken v bytech vč. střešních oken a balkonových dveří přístupných z bytů ve výhradním užívání členů družstva hradit jednotliví členové družstva ze svých vlastních prostředků, tj. nebude pro tento účel využíván fond oprav.

Přítomno je 70 členů
pro: 67 proti: 3 zdržel se: 0

Dále se hlasovalo o **usnesení**, které by mělo být morálním apelem na členy, kterým se nová okna hradila ze společných prostředků:

Členové družstva požadují vrácení finančních prostředků vynaložených na výměnu oken zpět do společného fondu oprav vzhledem k tomu, že družstvo není a nebude schopno uhradit spravedlivě výměnu oken všem ostatním členům. Na příští členské schůzi si přejí být o stavu vrácených prostředků informováni.

Přítomno je 70 členů
pro: 58 proti: 11 zdržel se: 1

V souvislosti s nejednoznačným postupem při úhradách oprav v bytech postižených **plísní**, vznikla v diskuzi potřeba vymezit, zda se tyto budou hradit ze společných prostředků, případně za jakých podmínek.

Hlasovalo se o tomto **usnesení**:

Při výskytu plísní v bytech se opravy vždy hradí ze společných prostředků, tj. z fondu oprav.

Přítomno je 70 členů
pro: 3 proti: 63 zdržel se: 4

Toto usnesení nebylo většinově přijato, a proto si opravy související s plísní v bytech budou hradit jednotliví členové ze svých prostředků.

15. Zásady využívání odpadu v bytech v souvislosti s havárií odpadního potrubí na Kollárově 18

Na žádost správce upozornila předsedkyně přítomné členy na nutnost dodržování zásad využívání odpadu z WC tak, aby nedocházelo k ucpání a následné havárii potrubí, jako tomu bylo v minulých dnech ve vchodu Kollárova 18. Technici provádějící opravu našli množství vlhčených ubrousků, roušek a dámských hygienických pomůcek.

16. Schválení směrnice k fondu oprav

Členové družstva byli se směrnicí seznámeni buď na vyžádání zasláním v elektronické nebo v listinné podobě, dále 10 výtisků kolovalo přímo na členské schůzi. Touto směrnicí byla upravena jednotná pravidla pro hrazení oprav a technického zhodnocení ze společných prostředků soustředěných ve fondu oprav – viz příloha.

Vzhledem k tomu, že o důležitých ustanoveních proběhla diskuse v předchozích bodech, hlasování o této směrnicí proběhlo bez diskuse a směrnice v této podobě byla schválena.

Přítomno je 70 členů
pro: 55 proti: 0 zdržel se: 15

17. Schválení ročního plánu oprav

Z lednového kontrolního dne předložil zástupce MBS rámcový soupis závad, které byly zjištěny při prohlídce bytového domu. Na základě toho byl sestaven roční plán oprav (viz příloha) s ohledem na omezené finanční možnosti družstva, neboť ještě nejsou známy budoucí výdaje na privatizaci bytů a také s přihlédnutím k nutnosti vrácení části peněžních prostředků od Města, které nebyly proinvestovány na statické opravy. Návrh ročního plánu oprav byl členům zaslán buď elektronicky nebo v listinné podobě, taktéž v průběhu členské schůze kolovalo 10 výtisků. Předsedkyně přečetla soupis oprav, z nichž vzhledem k přijatému usnesení v bodu 14. byla odstraněna plánovaná oprava související s plísní v bytě č. E13. Současně byli členové družstva upozorněni na nutnost urychlení oprav prasklin na bytovém době, neboť se tento rok musí investovat do tzv. statických oprav. Jinak hrozí, že by družstvo muselo na základě Smlouvy o způsobu financování statických oprav společné věci vrátet Městu cca 200 000 Kč. Tyto statické opravy bude nutno provádět pomocí plošiny a jakožto práce ve výškách budou nákladné. Předsedkyně dále požádala členy družstva, aby na základě čl. 13 písm. j) Stanov SBD Pastelky umožnili pověřeným zástupcům družstva po předchozím oznámení zjistit technický stav bytu (nebytového prostoru) zejména v souvislosti s kontrolními dny, které budou probíhat 2 x ročně.

Po krátké diskuzi proběhlo hlasování:

<i>Přítomno je 70 členů</i> <i>pro: 69 proti: 0 zdržel se: 1</i>

Schválený plán oprav bude zaslán správci, aby se stanovil harmonogram prací.

18. Schválení nového domovního řádu

Vzhledem k tomu, že původní domovní řád vznikl před 20 lety a v současnosti již nejsou všechna ustanovení aktuální, předložila předsedkyně návrh nového domovního řádu ke schválení. Návrh, který je přílohou tohoto zápisu, byl zaslán na vyžádání členům družstva v elektronické nebo listinné podobě, taktéž v průběhu schůze kolovalo 10 výtisků. Před hlasováním se členka družstva dotázala na ukládání jízdnic kol do kočárkárny. K jejímu názoru zakázat uložení kol v kočárkárně se nikdo další nepřipojil a proto byl domovní řád schválen v předložené podobě.

Výsledek hlasování:

<i>Přítomno je 70 členů</i> <i>pro: 69 proti: 0 zdržel se: 1</i>

Schválený domovní řád bude vyvěšen ve všech vchodech bytového domu.

19. Různé, závěr

Z časových důvodů po tříhodinovém zasedání byla diskuse v tomto bodu krátká. Ing. Kraplová upozornila na přerostlý keř, který zasahuje do chodníku u předního vchodu Šafaříkova 13. Dále poukázala na to, že při řešení oprav jsou sice tyto schváleny, ale pak se ukáže, že oprava není kompletní, jako se to stalo u opravy zadního schodiště u vchodů Šafaříkova 11. Upozornila také na to, že na rozdíl od ostatních vchodů, není ve sklepních prostorech a přízemní chodbě u zadních vchodů Šafaříkova 9 a Šafaříkova 11 kryté potrubí u stropů.

Předsedkyně upozornila členy družstva na to, že se členské schůze budou konat častěji vzhledem k problematickému vývoji s privatizací bytů a tuto schůzi ve 21.00 hod. ukončila.

Zapsala: Renata Smetanová

Ověřila: Mgr. Dudková Fojtíková

PASTELKY, stavební bytové družstvo:

Hospodaření družstva v roce 2019

účet	položka	rozdlil		
		2019	2018	Kč
501	drobný materiál	0,00	0,00	0,00
518	vedení účetnictví+audit	120 950,00	118 080,00	2 870,00
518	správa MBS	150 470,00	147 600,00	2 870,00
518	ostatní služby - pronájem sálu	400,00	160,00	240,00
518	ostatní služby - katastr nemovitosti		2 200,00	-2 200,00
518	ostatní služby - podklady pro OR + registr. skut. vl.	380,00	680,00	-300,00
518	ostatní služby - náklady na telefon	800,00		800,00
521	dohody o prov.práce	29 520,00	30 520,00	-1 000,00
523	odměna představenstva	15 000,00	15 000,00	0,00
524	zdrav. poj. představenstva	1 350,00	1 350,00	0,00
532	daň nemovitosti	11 812,00	11 812,00	0,00
538	poplatky - zápis do OR	2 000,00	0,00	2 000,00
538	poplatky - zápis do registru skut. vlastníků	1 000,00	0,00	1 000,00
548	ostatní provozní náklady	-0,31	-7,37	7,06
548	pojištění domu	18 547,00	17 977,00	570,00
568	poplatky bance	5 980,50	10 594,00	-4 613,50
562	úroky - doúčtování kon. splátky		-94,00	94,00
	celkem	358 209,19	355 871,63	2 337,56
602	správa	295 200,00	295 200,00	0,00
602	pojištění domu	18 756,00	18 756,00	0,00
602	daň nemovitosti	28 872,00	28 872,00	0,00
662	přijaté úroky	676,64	555,70	120,94
648	zápisné, popl. za sl.	3 000,00	3 000,00	0,00
	celkem	346 504,64	346 383,70	120,94
		-11 704,55	-9 487,93	-2 216,62

od 1. 6. 2019 byl uzavřen dodatek ke smlouvě o vedení účetnictví a příkazní smlouvy, cena byla navýšena o 5 Kč na byt, cena byla zafixována na dobu do ukončení činnosti družstva

náklady na pronájem sálu jsou vyšší, protože se v roce 2019 konala členská schůze 2X

v roce 2018 byl zaplacen poplatek za výmaz zástavy KB z katastru nemovitosti

jedná se o náklady na ověření podpisů a na vytvoření ověřených kopií

náklady na telefon pro předsedkyni družstva nebyla vyplacena odměna za pomoc při členské schůzi

poplatky za zápis nově zvolené členy do OR v r. 2019

poplatek za zápis nové členky do registru vlastníků v r. 2019

snížení poplatků v bance souvisí s ukončením splácení úvěru k 30. 6. 2019 - v roce 2018 byly v 1. pololetí ještě náklady na spravování úvěru

Hospodářský výsledek za rok 2019:

- * v roce 2019 dosáhlo družstvo ztráty ve výši 11 704,55 Kč
- * proti předchozímu roku je to přibližně o 2 tis víc
- * je to vlivem vyšších nákladů v roce 2019 proti předchozímu roku, výnosy jsou na téměř stejné úrovni
- * pokud se týká nákladů, vliv na HV proti předchozímu roku měly především tyto položky:

1) vyšší náklady na vedení účetnictví a obstaravatelskou činnost	5 740
2) vyšší náklady spojené se zápisy do registrů	2 700
3) nižší náklady spojené s katastrům nemovitostí	-2 200
4) nižší náklady na poplatky bance	-4 614
5) ostatní náklady celkem	711

Stav fondu oprav

Stav FO k 1. 1. 2019	752 072,44
Tvorba v roce 2019	317 448,00
Čerpání v roce 2019	-136 696,74
Stav FO k 31. 12. 2019	932 823,70

V roce 2019 bylo z FO čerpání těchto položek:

Výměna okna - Saf 11	23 277,00
Výměna zvonkového tabla - Koll 16, Saf 9, Saf 13	42 711,00
Vyčištění žlabů a gajdrů - všechny vchody	28 266,74
Oprava čerpadla - Saf 11	4 646,00
Oprava vchod. dveří - Saf 11	4 517,00
Zesilovač STA - všechny vchody	8 474,00
Kontrola a výměna has. přístrojů - všechny vchody	7 167,00
Ostatní údržba - všechny vchody	17 638,00
	136 696,74

Finanční prostředky družstva k dnešnímu dni:

Běžný účet družstva	89 tis. Kč	provozní účet - finanční prostředky na provoz
Spořicí účet družstva	2 551 tis. Kč	volné peněžní prostředky

Návrh představenstva družstva na proučtování ztráty za rok 2019:

Představenstvo navrhuje, aby ztráta za rok 2019 byla proučtována takto:

z nedělitelného fondu částka	5 809,77
z nerozděleného zisku minulých let částka	5 894,78
	11 704,55

(uvedená částka je zůstatek na nedělitelném fondu, družstvo už nemusí nedělitelný fond mít, proto tímto proučováním bude nedělitelný fond zrušený)

Zpráva kontrolní komise za rok 2019

Stejně jako v loňském roce, ani v letošním roce nedošlo ke shodě v názoru u souhrnné zprávy za rok 2019.

Podle Stanov družstva se kontrolní komise schází 4krát ročně, jedenkrát za 3 měsíce. První schůzka po členské schůzi byla svolána na říjen. Pro časovou zaneprázdněnost obou zbylých členů komise se nekonala. Požádala jsem tedy v souladu se stanovami družstva, aby svolal další schůzi podle jejich časových možností, jeden z členů komise. Když ani v listopadu schůzku nesvolal, v prosinci jsem ho ústně upozornila, aby tak konečně učinil, avšak do doby korona krize se tak neučinil

Roční kontrola byla provedena elektronicky, prostřednictvím zasílaných informací a tvorby zápisu mailem. Členové si napsali dotazy, já přidala svoje a ty byly zaslány odpovědným pracovníkům. Proběhly celkem 2 kola, 2. kola se jeden z členů už nezúčastnil. K souhrnné zprávě se vůbec nevyjádřil, druhý napsal, že opět řeší jiné problémy a nemá čas.

Předmět kontroly: Výsledek hospodaření a fond oprav

Metodika rozúčtování, rozdělení a způsob čerpání fondu oprav

Plánování a financování fondu oprav podle Příkazní smlouvy s MBS

K výsledku hospodaření neměla kontrolní komise žádné připomínky v průběhu kontroly, tudíž považují tuto část kontroly za schválenou.

Fond oprav – KK provedla kontrolu 7 úč. případů, které představovaly vyšší náklady a zjistila tyto nedostatky:

- 1) Prasklé sklo v bytě Kol16 – škodní událost byla MBS uplatněna na pojišťovnu po roce a půl od vzniku této události . Nahlášení bylo provedeno až na základě upozornění kontrolní komise. Uplatnění škod na pojišťovnu by mělo být ze strany MBS automatické - není úkolem představenstva nebo kontrolní komise, aby jim to připomínaly. Nová předsedkyně p. Smetanová nebyla nikým o uvedené záležitosti informována

- 2) Výměna dvou oken , Šaf11, byt č. 12

Z fotografií, které KK obdržela, vyplývá, že okna jsou v místě těsnění skla plesnivá a pravděpodobně shnilá, jak uvádí žadatelka. Sklo nebylo prasklé. Na boční straně okna byly zeď prasklá, byla tam drobná spára, ze spodní strany jednoho okna byl odstíplý kousek dřeva.

Od r. 2015 jsme za výměnu oken, prováděnou jednotlivě, utratili celkem 200 tis Kč .

Na konečné formulaci zápisu jsme se nedohodli, jeden z členů změnil stanovisko, druhý se k tomu vyjádřil jen v 1. Kole.

Metodika rozúčtování, rozdělení a způsob čerpání fondu oprav

Další kontrolované případy (revize hasicích přístrojů, čištění geigrů) vykazují nedostatky v rozúčtování na jednotlivé vchody (např. každý rok se mění metodika, zcizené hasičáky jsou rozúčtovávány na všechny vchody atd). Kromě toho, že se mění metodiky, prováděly se opravy minulých let, aniž by to kdo schválil. **KK očekává, že tyto nesrovnalosti budou vyřešeny schválením směrnice FO.** Z MBS ani od bývalého předsedy jsme neobdrželi informaci o tom, že uvedené postupy jsou v souladu s obecně platnými právními předpisy, stanovami nebo rozhodnutími členské schůze. Paní Drutarovská zaslala vyjádření, že provede opravu podle rozhodnutí členské schůze družstva.

Plánování a financování fondu oprav podle Příkazní smlouvy s MBS

Podle bodu IV 1a) a V 1b) a d) Příkazní smlouvy s MBS provádí tato 1krát za 6 měsíců kontrolu bytového domu a předkládá na žádost představenstva plán oprav. Plán oprav na rok 2019 nebyl předložen. Bohužel od roku 2014 do r. 2018 se ani v jednom zápisu z členské schůze neobjevil v programu plán oprav na daný rok, přestože žádosti o opravy byly předkládány již v r. 2017. Bývalý předseda p. Škopík na písemnou žádost o vysvětlení postupu neodpověděl.

Zapsala: ing. Kraplová

V Hodoníně dne 20.5.2020, upraveno 5.6.2020 a 29.6.

PASTELKY, stavení bytové družstvo, Rodinova 691/4, 695 01 Hodonín,
IČ: 25592017

SMĚRNICE

č. 1/2020

DLOUHODOBÁ ZÁLOHA NA OPRAVY, ÚDRŽBU A TECHNICKÉ ZHODNOCENÍ (FOND OPRAV)

I.

Úvod

Směrnice vymezuje pravidla pro tvorbu a použití dlouhodobé zálohy na opravy, údržbu a technické zhodnocení (dále jen „Fond oprav“) určené pro společné části domu a zároveň shrnuje zásady pro čerpání Fondu oprav na zabezpečování oprav a údržby společných částí domů ve správě stavebního bytového družstva Pastelky (dále jen „Družstvo“).

II.

Vymezení pojmů

1. **Bytový dům** Podle čl. 70 Stanov družstva je základním ekonomickým střediskem bytový dům. Podle výpisu z katastru nemovitostí stojí na parcele č. 8753/1 bytový dům. Tento je tedy jediným ekonomickým střediskem družstva. Středisko bytového hospodářství představuje nemovitost (dále jen „bytový dům“), který byl při výstavbě společně financován a do něhož v průběhu dalších let město Hodonín vydalo na opravy další finanční prostředky bez jakéhokoli dalšího rozlišení na čísla popisná. Dalo je souhrnně bytovému domu Pastelky.
2. **Čísla popisná** nejsou samostatné bytové domy, jsou pouze součástí jediného bytového domu, vymezeného v katastru nemovitostí. Proto také veškerá evidence musí být uvedena do souladu se Stanovami družstva a financována z jediného účtu a jediného střediska – bytového domu.
3. **Dlouhodobou zálohou** na opravy a dodatečné investice ve smyslu čl. 76 Stanov družstva se rozumí objem finančních prostředků nutných ke krátkodobému i dlouhodobému zajištění údržby **společných** částí domu. Zkráceně jsou tyto finanční prostředky označovány jako **fond oprav**.
4. **Členská schůze** je dle stanov družstva čl. 63 nejvyšším orgánem družstva.
5. **Představenstvo** je statutárním orgánem družstva. Jeho činnost je vymezena stanovami ve smyslu čl. 66 a následujících

III.

Tvorba fondu oprav

1. Fond oprav je tvořen pravidelnými i mimořádnými příspěvky z nájemného. O výši příspěvků rozhoduje členská schůze.

IV.

Čerpání fondu oprav

1. Z fondu oprav se financuje pouze údržba, opravy a technické zhodnocení podle přílohy této směrnice
2. Na základě platné smlouvy s Městskou bytovou správou a požadavků členů družstva sestavuje představenstvo družstva roční plán oprav a investic na následující období s uvedením názvu akce a odhadovaného finančního limitu čerpání prostředků.
3. Opravy a investice v hodnotě díla přesahující částku 35 000 Kč musí být podloženy uzavřenými písemnými smlouvami. Smlouvy musí obsahovat přesné vymezení rozsahu prací, finanční plnění, sankční ustanovení, délku záruční lhůty, způsob financování, termín fakturace, ujednání o zálohách.
4. Dále v souladu se Stanovami družstva čl. 64, bod 1f) a 1p) členská schůze schvaluje údržbu, opravy, a jiné čerpání z fondu oprav nad limit.
5. Limitem se rozumí částka 20 000 Kč. Do tohoto limitu se počítá i součet opakovaných (charakterem stejných) oprav v rámci jednoho roku. Do této částky rozhoduje o opravách představenstvo.
6. Výjimkou z ustanovení dle bodu 5 (limitu) jsou pouze periodické revize, čištění, pravidelné prohlídky a běžná údržba, prováděná ve stanovených intervalech.
7. Pokud by se v průběhu roku vyskytla nečekaná havárie, musí ji jako havárii projednat a schválit představenstvo, nepostačuje vyjádření pracovníka Městské bytové správy. V tomto mimořádném případě může částka vynaložená na odstranění havárie překročit stanovený limit dle bodu 5.
8. Roční plán oprav a investic, jakož i rozhodnutí týkající se oprav částí domu, na které se sjednává smlouva o dílo nebo smlouva o úvěru musí být doloženo schválením členskou schůzí a platnými zápisy.
9. Technická zhodnocení a investice hrazené z fondu oprav se do doby převodu družstva na SVJ pozastavují.

V.

Ostatní ujednání

1. Členská schůze družstva bude nejméně jedenkrát ročně detailně seznámena s čerpáním fondu oprav. Toto bude k dispozici na členské schůzi v papírové podobě. Na žádost člena družstva bude mu zaslán před členskou schůzí e-mailem daný přehled nebo předán osobně v písemné formě na Městské bytové správě. Přehled pro členskou schůzi bude obsahovat:
 - a) čerpání fondu oprav za minulý rok;
 - b) roční plán oprav (popř. další roky v případě dlouhodobých akcí);
 - c) další částky, které podle předešlých bodů např. nadlimitní plnění bude schvalovat členská schůze (vč. kalkulace).Součástí zápisu členské schůze bude příloha s detailním přehledem všech dokladů k výše uvedeným bodům.
2. Členská schůze bude při schvalování čerpání fondu oprav vždy upřednostňovat systémové řešení před individuálními opravami a technickým zhodnocením, která nejsou pro družstvo ekonomicky výhodná. Pokud bude individuální řešení

upřednostněno, bude součástí rozhodnutí i způsob financování takové opravy nebo investice.

3. Podá-li člen družstva žádost o opravu e-mailem na adresu družstva pastelkyhodonin@seznam.cz, osobně předsedovi nebo členovi představenstva, příp. vznese podnět na členské schůzi, musí mu být zaslána e-mailem odpověď o způsobu řešení (realizace, zahrnutí do plánu oprav či zamítnutí požadavku) v termínu dle Stanov. Při rozhodování o realizaci přihlédne představenstvo i členská schůze k pohledávkám po lhůtě splatnosti daného člena družstva.
4. Investice a technická zhodnocení realizovaná na jednotlivých částech domu (u čísel popisných), např. oplocení zadního vchodu, nejsou součástí společných oprav, pokud nejsou zahrnuta do generálního řešení opravy bytového domu.
5. Zcizená nebo zničená zařízení (např. hasicí přístroje) si hradí nájemníci sami (dle čísel popisných).
6. Člen družstva je povinen odstranit závady a poškození, které způsobil v domě sám nebo ti, kdo s ním bydlí, příp. podnájemníci v jeho bytě. Nestane-li se tak, má družstvo právo, po předchozím upozornění člena družstva, závady a poškození odstranit a požadovat od něj náhradu.

VI.

Závěrečná a přechodná ustanovení

- 1) Ustanovení směrnice jsou pro členy družstva závazná.
- 2) Jakékoliv změny a doplňky k této směrnici podléhají schválení členské schůze.
- 3) Zůstatek fondu oprav k 31.12.2019 na jednotlivé bytové jednotky bude opraven následovně:
 - a) Tvorba fondu oprav dle jednotlivých bytových jednotek bude zachována, protože je tvořena od nájemníků dle spoluvlastnického podílu.
 - b) Čerpání fondu oprav bude přepočteno dle spoluvlastnického podílu bez klientských změn všech nájemníků. Do tohoto čerpání nebude zahrnuto čerpání oprav z FO uvedené v části V. bod 4.
 - c) Čerpání FO uvedené v části V. bod 4 bude rozpočítáno na jednotlivé bytové jednotky jen příslušného vchodu.
 - d) Zůstatek fondu oprav bude vypočten jako rozdíl mezi tvorbou a čerpáním.
- 4) Pokud byla oprava v minulých letech zahrnuta do fondu oprav a nyní by ji měl dle této směrnice hradit např. konkrétní byt, oprava zůstává hrazena z fondu oprav.
- 5) Pokud by nedošlo ke schválení likvidace družstva členskou schůzí do 31.12.2022, ustanovení bodu 9. části IV. se ruší.
- 6) Tato směrnice je platná dnem schválení členskou schůzí družstva.

V Hodoníně dne 29. června 2020

Čerpání finančních prostředků z FO

Dlouhodobá záloha na opravy se použije zejména na opravu, údržbu a technické zhodnocení týkajících se těchto společných částí domu:

- základy vč. izolací, obvodové a nosné zdivo, hlavní stěny a průčelí
- hlavní svislé a vodorovné konstrukce, obvodové stěny prostorově ohraničující byt i v případě, že jde o nenosné svislé konstrukce uvnitř bytu s výjimkou povrchových úprav (např. vnitřní omítky, malby)
- střecha vč. tzv. vikýřových okýnek a střešních oken přístupných ze společných částí domu, izolací, hromosvodů, lávek, dešťových žlabů a svodů venkovních či vnitřních
- půda
- podlahy mimo podlahových krytin v bytě
- komíny jako stavební konstrukce v celé své stavební délce
- vchody, zápraží, schody, vstupní dveře do domu
- schodiště, chodby, dveře (mimo vstupních dveří jednotlivých bytů) a okna přímo přístupné ze společných částí
- balkony, lodžie, terasy i v případě, že jsou přístupné pouze z bytu
- společné technické zařízení – výtahové šachty vč. strojoven, výtahy (kromě nákladů na opravu výtahů, ty jsou součástí nákladů na vyúčtování služeb)
- sušárny
- místnosti na kola a kočárkárny
- sklepní chodby (mimo sklepních kójí, které náleží k bytu) a místnosti nacházející se ve společných částech domu, které nejsou vymezeny jako byt nebo součást bytu
- přípojky od hlavního řadu nebo od hlavního vedení pro dodávky energií, vody, pro odvádění odpadních vod (pokud nejsou ve vlastnictví dodavatelů), domovní potrubí pro odvádění dešťových vod až po výpusť pro napojení potrubí odpadních vod z bytu, domovní potrubí pro odvádění dešťových vod
- rozvody elektrické energie až k bytovému jističi za elektroměrem
- rozvody vody teplé i studené vč. stoupacích šachet, ať jde o hlavní svislé rozvody nebo odbočky od nich až k poměrovým měřidlům pro byt nebo k uzávěrům pro byt, nejsou-li instalována měřidla pro jednotlivé byty, vč. těchto měřidel nebo uzávěrů (to se netýká rozvodů uvnitř bytu vč. vodovodních baterií)
- jde-li o centrální vytápění, celá soustava rozvodů tepla, včetně rozvodů v bytě a radiátorů v sušárnách a zařízení sloužícího k rozúčtování nákladů na topení (radiátory a termostatické ventily jsou ve výlučném užívání členů družstva, jejich výměnu si hradí každý sám)
- protipožární zařízení, nouzové osvětlení včetně záložních zdrojů, osvětlení společných částí
- veškerá zařízení vzduchotechniky až k zapojení do bytu, pokud byla pořízena jako společná

- systémy rozvodu a příjmu televizního signálu a datových sítí až k zapojení do bytu
- rozvody telefonu, zvonková tabla, domovní telefony a jejich vedení (kromě přístroje domovního telefonu umístěného v bytě)

Dále lze použít prostředky z FO na úhradu provozních nákladů souvisejících se společným prostorem - např. elektrorevize společných prostor, revize hromosvodů, požární revize, čištění rozvodů vody, požárních rozvodů apod. a na úhradu deratizace, desinfekce a desinsekce

ROČNÍ PLÁN OPRAV

Název akce	Adresa	Termín	Předběžná cena	Poznámka
Čistění terasy - demontáž dlaždic, vyčištění, zpětná montáž dlaždic	Šafaříkova 9	duben-květen 2020		
Oplechování zadního pilíře, úprava spádu (zatekání u stěny pilíře)	Šafaříkova 11	květen-červen 2020		1. periodické čištění
Doplnění vodoměrné soustavy o filtr pevných částic	Šafaříkova 11	březen-duben 2020		event. Šafaříkova 13
Přetmelení trhlín na fasádě trvale pružným tmelem	celý bytový dům	duben-květen 2020		statické opravy, práce ve výškách
Oprava - nátěry narušených omítek fasád	celý bytový dům	duben-květen 2020		statické opravy, práce ve výškách
Oprava úhelníku u zadního vchodu	Šafaříkova 11	květen-červen 2020		spolu s opravou zadního pilíře-oplech.
Oprava kování a mříže u zadního vchodu - oplocení schodiště	Šafaříkova 11	červenec-srpen 2020		mimo FO - hradí obyvatele vchodu
Označení dveří k hlavnímu uzávěru vody - samolepka	Šafaříkova 13	březen-duben 2020		popř. jiné dveře ve společných
Oprava omítky u sklepa bytu č. 14	Kollárova 18	září-říjen 2020		prostorách celého bytového domu
Výmalba vstupních prostor bytového domu	celý bytový dům	listopad-prosinec 2020		provedení až po konzultaci s nájemcem, mimo FO individuálně dle znečištění

V období duben-květen 2020 bude provedena již odsouhlasena komplexní renovace vstupních dveří a opravy zadních vchodů

Nejvíce oprav s ohledem na uzavřenou smlouvu s městem o úhradě statických oprav musí být provedeno do 31.5.2020, kdy smlouva končí

Dále se bude postupovat s realizací oprav dle toho, jaká bude finanční situace družstva s přihlédnutím k možné privatizaci a tím spojenými náklady

Cenová nabídka bude postupně doplňována cca s měsíčním předstihem dle vývoje cen na trhu

Nejnákladnější oprava bude oprava trhlín na fasádě z důvodu hrozícího zatekání - půjde o práci ve výškách, které jsou finančně náročné. Na úhradě se bude podílet i město, jde z části i o statické vlivy

SBD Pastelky

Rodinova 691/4, Hodonín

Domovní řád

Domovní řád upravuje podmínky a způsob užívání bytových domů, společných částí domů a zařízení domů ve vlastnictví bytového družstva Pastelky a Města Hodonína.

Čl.1 Základní pojmy

- 1) Bytem se rozumí místnost nebo soubor místností, které jsou rozhodnutím stavebního úřadu určeny k bydlení.
- 2) Příslušenstvím bytu jsou vedlejší místnosti a prostory určené k tomu, aby byly s bytem používány (sklep, komora mimo byt, bytové terasy, balkony apod.).
- 3) Společné části domu a zařízení domu jsou jednotlivé místnosti nebo prostory, které jsou rozhodnutím stavebního úřadu určeny k jiným účelům než k bydlení, např. společné zádveří, společné chodby, společné schodiště, kočárkárny, sušárny, předávací stanice v domech apod.

Čl.2 Práva a povinnosti vyplývající z nájmu bytu

- 1) Práva a povinnosti vyplývající z nájmu bytu upravuje občanský zákoník, stanovy družstva a nájemní smlouva.
- 2) Nájemce bytu a osoby, které s ním žijí ve společné domácnosti, mají vedle práva užívat byt i právo užívat společné části domu a společné zařízení domu v souladu s účelem, k němuž byly určeny. Jsou zároveň povinni při výkonu svých práv dbát, aby nenarušili a neomezili výkon stejných práv ostatním uživatelům v domě.
- 3) Nájemce bytu je povinen užívat byt a společné části domu tak, aby nedošlo k nadměrnému opotřebení. Je povinen ihned hlásit správci družstva každou změnu počtu osob bydlících v bytě. Rovněž jsou nájemce bytu a osoby s ním bydlící povinni dodržovat zásady bezpečnosti práce a požární ochrany. To je mj. chránit ruční hasicí přístroje, požární hydranty a neomezovat přístup k těmto zařízením.
- 4) Nájemce bytu je povinen na své náklady provádět včas drobné opravy v bytě a práce spojené s obvyklým udržováním bytu, jeho příslušenství a vybavení. Dále je povinen na své náklady odstranit závady a poškození, které v bytě nebo ve společných prostorách domu způsobil sám, nebo osoby, které s ním byt užívají, případně i osoby které u něj byly na návštěvě.
- 5) Nájemce bytu nesmí provádět stavební úpravy v bytě bez předchozího souhlasu družstva. Jde zejména o bourání a úpravy bytových jader, výměny oken, změnu dispozice bytu, změnu systému vytápění bytu, osazování nových elektrických topidel nebo topidel na propan butan, přemísťování elektrické, vodovodní nebo jiné instalace a podobně. Bytové družstvo může nařídit nájemci, aby stavební úpravy v bytě výše jmenované a provedené bez jeho předchozího souhlasu byly ve stanovené lhůtě odstraněny a byt uveden do původního stavu na náklady nájemce. Nájemce odpovídá za případnou škodu, která vznikne neodborným provedením stavebních úprav v bytě nebo v souvislosti s jejich prováděním. Souhlas družstva nenahrazuje povolení stavebního úřadu k takovým stavebním úpravám, pokud jej stavební zákon vyžaduje.
- 6) Bytové družstvo je oprávněno provádět stavební úpravy nebo jiné podstatné úpravy v bytu jen po předchozím projednání s nájemcem a s jeho souhlasem. Ten je ale povinen umožnit družstvu provést nutné opravy v bytě, vyplývající z povinnosti družstva pečovat o řádnou údržbu bytů v domě.
- 7) Pověřený zástupce bytového družstva je oprávněn po předchozím oznámení a dohodě s nájemcem bytu vstoupit do bytu rovněž i za účelem kontroly, odečtu nebo výměny měřidel spotřeby studené nebo teplé vody, případně spotřeby tepla.
- 8) Ve výjimečných případech, kdy došlo v bytě k havárii (prasknutí vodoinstalace nebo rozvodů UT a unikání vody nebo topného média) a dochází k ohrožení zdraví, života nebo bezprostředně hrozící škody na majetku družstva a dalších nájemců bytů, může být byt zpřístupněn za přítomnosti policie ČR i bez souhlasu a přítomnosti nájemce bytu. O takovém zásahu vyrozumí bytové družstvo neprodleně nájemce bytu a pořídí o zásahu písemný protokol.
- 9) V zájmu předcházení výjimečného otevření bytu dle odst. 8) se doporučuje v případě dlouhodobějšího pobytu nájemce mimo byt sdělit místo pobytu nebo adresu a telefon důvěryhodné osobě, zplnomocněné ke zpřístupnění bytu.

Čl. 3 Zajištění úklidu a pořádku v domě

- 1) Družstvo zajišťuje provádění úklidových prací ve společných částech domů a přilehlých prostorách patřících k domům na základě smlouvy se třetími osobami k tomu oprávněnými. Náklady na úklid hradí nájemníci a jsou předmětem vyúčtování služeb.
- 2) Znečistí-li nájemce nebo osoby užívající jejich byty, popř. chovaná domácí zvířata, nadměrně společné prostory v domě, jsou tyto osoby povinny znečištění neprodleně odstranit na svůj náklad, neučiní-li toto včas, má družstvo právo zajisti úklid na náklad nájemce bytu.

Čl.4 Užívání společných částí domu

- 1) Společné části v domě mohou všichni nájemci a osoby s nimi žijící užívat k účelům odpovídajícím jejich určení. Musejí přitom dbát, aby nedocházelo k omezování práv ostatních nájemců v domě.
- 2) Ve společných částech v domě nelze skladovat předměty, které nepatří k vybavení domu. Představenstvo družstva může po dohodě se všemi nájemci vyhradit prostor nebo místnost na uskladnění jízdních kol, kočárků a podobně. Mimo vyhrazené prostory nelze tyto předměty ve společných částech domu skladovat.
- 3) Nájemci bytů jsou dále povinni umožnit přístup pověřeným členům družstva nebo zástupcům provozovatelů veřejných sítí (popř. jiným pověřeným osobám) k hlavnímu uzávěru vody, topného média, k hlavnímu vypínači elektrického proudu, k požárním hydrantům a ručním hasicím přístrojům za účelem kontroly, opravy, revize nebo provedení odečtu.
- 4) Odpadky z bytů a společných částí domu se zásadně uskládají do venkovních nádob (kontejnerů) k tomu určených tak, aby byla zachována čistota i v okolí těchto nádob. Tyto nádoby musí být umístěny na místě přístupném všem, odkud je lze bez potíží a časových ztrát vyvážet ke sběrným vozům.
- 5) Větrání bytů do vnitřních společných částí domu je zakázáno. Je zakázáno kouření ve společných částí bytových domů.
- 6) Nájemci bytů jsou povinni zajistit, aby v domě nebyly ukládány látky snadno vznětlivé, hořlavé nebo jinak nebezpečné, nebo stroje a přístroje takové látky obsahující a aby nebylo užíváno otevřeného ohně. Při nedodržení předpisů o skladování a manipulaci s hořlavými látkami je možné uložit pokutu dle zákona o přestupcích a požární ochraně.
- 7) Parkování motorových vozidel na zatravněných veřejných plochách přiléhajících k domu je zakázáno. Výjimky může povolit jen vlastník těchto pozemků, podmínky užívání musí být stanoveny písemně.

Čl.5 Sušárna a kočárkárna

- 1) Sušárna a kočárkárna jsou součástí společných částí domu s právem užívání všech nájemců bytů a osob s nimi bydlících.
- 2) Sušárna je určena pouze k sušení vypraného prádla a kočárkárna je určena pouze k uskladnění kočárků, invalidních chodítek, invalidních vozíků a jízdních kol. V kočárkárně a v ostatních společných částech domu je zakázáno uskládat jednodopá motorová vozidla (skútr, motocykl apod.).

Čl.6 Držení domácích zvířat

- 1) Chování psů, koček a jiných domácích zvířat se řídí samostatnou obecně závaznou místní vyhláškou. Chovatelé zvířat jsou zejména povinni dbát všech ustanovení zákona na ochranu zvířat proti týrání, zákona o veterinární péči a předpisů souvisejících a průběžně odstraňovat nečistoty způsobené domácími zvířaty (exkrementy apod.), psy opatřit náhubkem a vodit na vodítku i ve společných částech obytných domů.
- 2) Nájemce bytu nese odpovědnost za domácí zvířata, která chová ve svém bytě. Je povinen dbát, aby nedocházelo z těchto důvodů k rušení užívacích práv ostatních nájemců bytů.
- 3) Chov nebezpečných zvířat je v bytě zakázán. K chovu většího počtu domácích zvířat v bytě je třeba vyžádat si písemný souhlas představenstva družstva.

Čl.7 Informační zařízení v domě

- 1) Vývěsky, nápisy, reklamy a jiné informační sdělení mohou být v domě a na domě umístěny pouze se souhlasem představenstva družstva.
- 2) Družstvo může umístit ve společných zádveřích vchodu do domu vývěsku, prostřednictvím které budou nájemci informováni o skutečnostech týkajících se správy a užívání bytů a domů.
- 3) Nájemci bytů jsou povinni označit své poštovní schránky a venkovní zvonky štítkem se svým jménem, případně jménem podnájemce, popř. mohou takto označit i bytové dveře.

Čl.8 Umísťování předmětů na vnější konstrukce domu

- 1) Nájemce bytu nesmí bez souhlasu družstva umísťovat na vnější konstrukce domu (např. okna, balkony, střecha, fasáda) televizní, satelitní a rozhlasové antény nebo jakákoliv jiná zařízení a předměty.
- 2) Květiny v oknech, na balkonech a podobně musí být zabezpečeny proti pádu a při zalévání těchto květin musí nájemce dbát na to, aby voda nesmáčela fasádu domu nebo neobtěžovala nájemce v nižších podlažích domu.
- 3) Před instalací soukromých venkovních televizních a rozhlasových antén je jejich majitel povinen požádat představenstvo družstva o písemný souhlas, ve kterém družstvo uvede podmínky montáže s přihlédnutím k bezpečnosti okolí a vzhledu domu. Stavební úřad může nařídit přeložení či úpravu těchto zařízení, případně jejich demontáž, pokud porušují bezpečnostní předpisy nebo narušují vzhled domu a okolí.

Čl.9 Otevírání a zavírání domu

- 1) Klíče od společných částí domu a zařízení v domě jsou podle rozhodnutí představenstva družstva uloženy u pověřené osoby v domě nebo u domovníka.

Čl.10 Klid v domě

- 1) Nájemci bytů, jejich spolubydlíci, podnájemci apod. jsou povinni užívat byt v souladu s dobrými mravy tak, aby neobtěžovali ostatní nájemce, zejména nadměrným hlukem.
- 2) Doba nočního klidu je stanovena od 22.00 hod. do 06.00 hod. ráno. V této době se musí nájemce vyvarovat jakéhokoliv nadměrného hluku.
- 3) Je zakázáno nad míru přiměřenou poměrům obtěžovat ostatní uživatele bytů prachem, kouřem, plyny, parami, pachy, pevnými a tekutými odpady, světlem, stíněním a vibracemi.

Čl.11 Závěrečná ustanovení

- 1) Domovním řádem nejsou dotčena práva a povinnosti vyplývající z obecně platných právních předpisů.
- 2) Pokud dojde ke sporu ve vztazích upravených domovním řádem, bude jej řešit v souladu se stanovami družstva kontrolní komise.
- 3) Jestliže nájemce bytu nebo osoby s ním bydlící porušují povinnosti stanovené tímto domovním řádem hrubým způsobem, může představenstvo družstvo po písemné výstraze vyloučit nájemce bytu z bytového družstva.

Domovní řád pro bytový dům ve vlastnictví SBD Pastelky a Města Hodonína byl schválen členskou schůzí družstva dne 29.6.2020 a tímto dnem nabývá účinnosti.