

USNESENÍ

z členské schůze stavebního bytového družstva PASTELKY konané dne 30. 1. 2024 v jídelně základní školy Očovská v 18.00 hod.

Počet členů družstva je 81.

Počet přítomných členů – při zahájení schůze 61 – přesný počet přítomných v průběhu členské schůze je uveden u jednotlivých hlasování

Program schůze:

1. Zahájení, zpráva o počtu přítomných a usnášeníschopnosti členské schůze.
2. Schválení programu.
3. Schválení zapisovatele a ověřovatele zápisu členské schůze.
4. Schválení „Prohlášení vlastníka nemovitosti o vymezení jednotek“.
5. Schválení struktury budoucího SVJ a schválení obsahu budoucích stanov SVJ.
6. Schválení čerpání fondu oprav na úhradu nákladů spojených s převodem jednotek do osobního vlastnictví, a to ve stejné výši za 1 bytovou nebo nebytovou jednotku.
7. Schválení odměny za poskytnutí součinnosti v souvislosti s přípravou „prohlášení vlastníka“ a následných činností.
8. Informace o dani z příjmu za bezúplatný převod pozemku mezi Městem Hodonín a družstvem PASTELKY.
9. Různé – informace o výkonu funkce domovníka v novém SVJ.
10. Závěr.

Členská schůze projednala tyto body

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

Schůzi zahájil předseda představenstva p. Dušan Škopík, který současně přivítal přítomné členy družstva.

Po zahájení vedla schůzi p. Drutarovská (zástupce správce MBS Hodonín), která přivítala hosty:

Mgr. Lucie Sitníková – právník MBS Hodonín,

Mgr. Romana Baláková – notářka,

Mgr. Holánek – externí právník – advokátní kancelář HOLUB & PARTNEŘI.

Po sečtení přítomných členů informovala p. Drutarovská členy družstva o počtu přítomných členů, při zahájení členské schůze bylo přítomno 61 členů, tj. 75,3 % z 81 členů družstva.

Přítomných členů je nadpoloviční většina, takže p. Drutarovská označila schůzi za usnášeníschopnou.

2. Schválení programu

P. Drutarovská přečetla program členské schůze – ve znění uvedeném na pozvánce – viz program uvedený výše.

O programu bylo hlasováno.

Hlasování o usnesení:

Členská schůze schvaluje program schůze:

<i>Přítomno je 61 členů pro: 61 proti: 0 zdržel se: 0</i>

3. Schválení zapisovatele a ověřovatele zápisu členské schůze

3a. Osoba pověřená kontrolou prezenze

Hlasování o usnesení:

Členská schůze pověřuje kontrolou prezenze členku představenstva paní Janu Vrbovou.

<i>Přítomno je 61 členů pro: 61 proti: 0 zdržel se: 0</i>

3b. Osoba pověřená vyhotovením usnesení z členské schůze

Hlasování o usnesení:

Členská schůze pověřuje vyhotovením usnesení z jednání členské schůze paní Zdeňku Drutarovskou.

<i>Přítomno je 61 členů pro: 61 proti: 0 zdržel se: 0</i>

3c. Osoba pověřená ověřením usnesení z členské schůze

Hlasování o usnesení:

Členská schůze pověřuje ověřením usnesení z členské schůze předsedu představenstva Dušana Škopíka.

<i>Přítomno je 61 členů pro: 61 proti: 0 zdržel se: 0</i>

4. Schválení „Prohlášení vlastníka o rozdělení práva k nemovité věci na vlastnické právo k jednotkám“ (dále jen prohlášení vlastníka)

Na členské schůzi dne 21. 6. 2023 bylo schváleno usnesení záměru převodu bytů do osobního vlastnictví.

Text usnesení:

„V souladu s platnou právní úpravou a platnými Stanovami družstva PASTELKY schvaluje členská schůze záměr rozdělit vlastnické právo družstva PASTELKY k pozemku parc. č. st. 8753/1, jehož součástí je budova č.p. 3987, 3988, 3994, 3995, 3996, vše v k.ú. Hodonín, na vlastnické právo k 82 bytovým jednotkám + 1 nebytové jednotky, které vzniknou z jednotlivých bytů v domě, a převést bytové jednotky + 1 nebytovou jednotku členům družstva do jejich osobního vlastnictví. Konkrétní vymezení jednotek a společných částí nemovité věci a přechod souvisejících práv a závad stanoví prohlášení vlastníka, jímž k vymezení jednotek dojde.“

Na členské schůzi dne 21. 6. 2023 přítomní členové družstva převzali při prezenci dokument:

„Žádost o převod družstevního bytu do osobního vlastnictví“ – dále jen „žádost“.

Ostatním členům družstva, kteří se členské schůze nezúčastnili, byla žádost předána dodatečně – mailem, poštou, osobně na výzvu.

Všichni členové družstva předali podepsanou žádost družstvu ve stanoveném termínu.

Na členské schůzi dne 30. 5. 2023 byl schválen dodavatel služeb spojených s převodem bytů do osobního vlastnictví, a to Městská bytová správa, spol. s r. o. Hodonín (dále jen „MBS Hodonín“).

Proto také MBS Hodonín zpracovala „Prohlášení vlastníka o rozdělení práva k nemovité věci na vlastnické právo k jednotkám“ (dále jen „prohlášení vlastníka“) pro družstvo PASTELKY.

MBS Hodonín při zpracování prohlášení vlastníka spolupracovala s advokátní kanceláří HOLUB & PARTNERI.

Přítomní členové družstva byli informováni o předloženém prohlášení vlastníka.

V průběhu zpracování byly zaslány všem členům družstva (nájemníkům) popisy jejich bytu, na který mají uzavřenou nájemní smlouvu. Cílem bylo odsouhlasení popisu bytu (příp. nebytu) pro účely prohlášení vlastníka. Relevantní připomínky byly do prohlášení vlastníka promítnuty.

Před jednáním členské schůze bylo prohlášení vlastníka k dispozici všem členům družstva k nahlédnutí v sídle družstva. O možnosti nahlédnutí do prohlášení vlastníka včetně příloh byli všichni informováni pokyny na pozvánce na tuto členskou schůzi.

Před jednáním členské schůze bylo prohlášení vlastníka včetně příloh k dispozici k nahlédnutí přímo v místě konání členské schůze.

Obsahem prohlášení vlastníka jsou tyto skutečnosti:

- A. Identifikace vlastníka
- B. Údaje o pozemku, domu, obci a katastrálním území
- C. Vymezení jednotek
- D. Určení a popis společných částí
- E. Stanovení spoluvlastnických podílů na společných částech
- F. Práva a závazky přecházející na vlastníky jednotek
- G. Pravidla pro užívání společných částí a příspěvky na náklady spojené s užíváním
- H. Pravidla pro správu společných částí Nemovité věci a určení správce
- I. Přílohy – půdorysy všech podlaží

V rámci diskuse k předloženému prohlášení vlastníka vystoupili manželé Kraplovi.

Předmětem jejich vystoupení byla námitka proti tomu, že v rámci jejich bytu byl do celkové podlahové plochy a tím i do spoluvlastnického podílu započten prostor v prohlášení vlastníka označený jako komora o rozloze 9,34 m². Dle námítky manželů Kraplových jde o půdní prostor, který nelze využít k bydlení, a proto není správné, aby byl započten do celkové podlahové plochy bytu.

K této námitce se nejdříve vyjádřila Mgr. Sitníková, která vysvětlila přítomným členům družstva podstatu námítky manželů Kraplových a to i v souvislosti s tím, že v rámci nemovitosti bylo nutné řešit i jiné byty s půdním prostorem.

Mgr. Holánek dále potvrdil, že uvedený postup vypracování prohlášení vlastníka k danému bytu je v souladu s právní úpravou a takto byl při dozoru advokátní kanceláře doporučen a následně potvrzen. Vzhledem k tomu, že v dané nemovitosti jsou podobné případy u jiných bytů, je nutné při zpracování prohlášení vlastníka zachovat jednotný přístup. Zařazení půdních prostorů do bytů vytváří největší právní jistotu vlastnictví těchto prostorů všem budoucím majitelům, kteří v minulosti za půdní prostoryhradili určenou finanční částku.

Po ukončení diskuse bylo přistoupeno k hlasování o usnesení.

Hlasování o usnesení:

Členská schůze schvaluje předložené „Prohlášení vlastníka o rozdělení práva k nemovité věci na vlastnické právo k jednotkám“ v plném rozsahu.

<i>Přítomno je 61 členů</i> <i>pro: 60</i> <i>proti: 1 (ing. Kraplová)</i> <i>zdržel se: 0</i>

Dalším krokem je vložení prohlášení vlastníka do katastru nemovitostí. Tím budou na list vlastnictví zapsány jednotlivé byty (v počtu 82) a jeden nebyt.

Hlasování o usnesení:

Členská schůze ukládá představenstvu družstva předložit Katastrálnímu úřadu pro Jihomoravský kraj katastrálnímu pracovišti Hodonín „Prohlášení vlastníka o rozdělení práva k nemovité věci na vlastnické právo k jednotkám“ a související návrh na vklad.

<i>Přítomno je 61 členů</i> <i>pro: 61</i> <i>proti: 0</i> <i>zdržel se: 0</i>

5. Schválení struktury budoucího SVJ a schválení obsahu budoucích stanov SVJ.

Po rozdělení nemovité věci na jednotky bude založeno Společenství vlastníků bytových jednotek (dále jen SVJ).

Před zahájením činnosti SVJ je nutno rozhodnout, jaká bude struktura budoucích orgánů tohoto SVJ. Stanovy, které členové družstva dostali k dispozici, mají zatím pouze informativní charakter, aby si členové družstva udělali představu o struktuře a fungování SVJ.

Rozhodnutí o budoucí struktuře orgánů SVJ je nutné pro vypracování stanov, aby mohly být předloženy na příští členské schůzi.

Mgr. Sitníková a Mgr. Holánek stručně informovali přítomné členy družstva o fungování, orgánech a struktuře orgánů SVJ:

- SVJ je samostatná právnická osoba,
- nejvyšším orgánem SVJ je shromáždění vlastníků (podobně jako u družstva členská schůze),
- statutární orgány jsou výbor nebo předseda (povinný statutární orgán),
- dále může mít SVJ kontrolní komisi nebo revizora (nepovinný orgán),
- výbor nebo předseda může být na základě stanov zvolen z členů SVJ nebo tuto funkci může vykonávat nečlen SVJ, tak zvaný profesionální předseda.

Profesionální předseda je statutární orgán SVJ vykonávaný profesionálně za úplaty na základě smlouvy. Nemusí se jednat o vlastníka jednotky v konkrétní nemovitosti.

Před jednáním členské schůze projednalo představenstvo družstva na svém zasedání za přítomnosti Mgr. Sitníková množnosti struktury orgánů budoucího SVJ.

Na základě takto získaných informací doporučuje představenstvo členům družstva, aby se statutárním orgánem SVJ stal profesionální předseda a aby SVJ nemělo orgán kontrolní komisi ani revizora.

Při založení družstva jde o nejjednodušší řešení, které umožní fungování SVJ.

Strukturu orgánů družstva je možné v době činnosti SVJ změnit změnou stanov. U změny stanov SVJ není nutná přítomnost notáře.

K danému tématu proběhla diskuse, v rámci které byly zodpovězeny ze strany přítomných právníků dotazy členům družstva. Po ukončení diskuse se přistoupilo k hlasování o usnesení.

Hlasování o usnesení:

Členská schůze schvaluje, aby se statutárním orgánem SVJ stal profesionální předseda a aby SVJ nemělo orgán kontrolní komisi ani revizora.

Členská schůze ukládá představenstvu družstva, aby v tomto smyslu zajistilo vypracování stanov SVJ, které budou předloženy ke schválení na nejbližší členské schůzi.

<p><i>Přítomno je 61 členů</i> <i>pro: 61 proti: 0 zdržel se: 0</i></p>

6. Schválení čerpání fondu oprav na úhradu nákladů spojených s převodem jednotek do osobního vlastnictví, a to ve stejné výši za 1 bytovou nebo nebytovou jednotku

Členská schůze družstva projednala čerpání fondu oprav na úhradu nákladů spojených s převodem jednotek do osobního vlastnictví.

Zdroje tohoto fondu je možné použít dle stanov i na: „.....“, další potřeby dle rozhodnutí členské schůze a představenstva“.

Čerpání bude provedeno dle následujících pravidel:

Jednotliví členové družstva (budoucí vlastníci bytových a nebytových jednotek) se budou na úhradě podílet tak, že podíl u jednotlivých jednotek bude stejný bez ohledu na velikost jednotky. Členové družstva se budou na úhradě nákladů podílet podle počtu převedených bytových nebo nebytových jednotek.

Hlasování o usnesení:

Členská schůze schvaluje čerpání fondu oprav na úhradu nákladů spojených s převodem jednotek do osobního vlastnictví, a to včetně 1. splátky v roce 2023.

Členové družstva se budou na úhradě nákladů podílet podle počtu převedených bytových nebo nebytových jednotek bez ohledu na velikost podlahové plochy bytové jednotky.

<p><i>Přítomno je 61 členů</i> <i>pro: 61 proti: 0 zdržel se: 0</i></p>

7. Schválení odměny za poskytnutí součinnosti v souvislosti s přípravou „prohlášení vlastníka“ a následných činností.

Předseda představenstva předložil členské schůzi návrh na schválení odměny pro členy představenstva za poskytnutí součinnosti v souvislosti s přípravou prohlášení vlastníka a následných činností.

Předseda představenstva navrhuje celkovou částku odměny ve výši 50 tis. Kč.

Celková výše odměny bude rozdělena dle rozhodnutí představenstva.

Hlasování o usnesení:

Členská schůze schvaluje mimořádnou odměnu pro členy představenstva za poskytnutí součinnosti v souvislosti s přípravou prohlášení vlastníka a následných činností a to v celkové výši 50 tis. Kč.

O rozdělení odměny mezi jednotlivé členy představenstva rozhodne představenstvo družstva.

<p><i>Přítomno je 61 členů</i> <i>pro: 60</i> <i>proti: 1 (ing. Kraplová)</i> <i>zdržel se: 0</i></p>

8. Informace o dani z příjmu za bezúplatný převod pozemku mezi Městem Hodonín a družstvem PASTELKY.

Na základě darovací smlouvy mezi Městem Hodonín a družstvem PASTELKY získalo družstvo PASTELKY 34/100 podíl na pozemku parc. č. St. 8753/1.

Jedná se o bezúplatný převod, u kterého není osvobození od daně z příjmů.

Proto byl vyhotoven znalecký posudek, který bude sloužit pro prokázání při výpočtu daně z příjmů.

Na základě znaleckého posudku k par. č. St. 8753/1 v k. ú. 640417 Hodonín byl pozemek, který byl předmětem darovací smlouvy mezi Městem Hodonín a družstvem PASTELKY oceněn na hodnotu 2 011 060,-- Kč.

Předmětem daru byl podíl na předmětném pozemku o velikosti 34 % z celkového pozemku, jehož hodnota je ve výši 683 760,-- Kč (vypočtena z celkové ceny pozemku de ZP). Z toho vyplývá, že daň z příjmu ve výši 19 % bude činit 129 914,-- Kč.

Uvedená daň z příjmu bude předmětem daňového přiznání za rok 2023.

9. Informace o výkonu funkce domovníka v novém SVJ.

Se vznikem nového SVJ bude nutné také znovu řešit nastavení práce domovníka v jednotlivých vchodech.

Proto je nutné již nyní informovat přítomné členy budoucího SVJ, že je možné k výkonu práce domovníka přistoupit tak, že:

- funkci domovníka bude vykonávat 1 osoba pro všechny vchody,
- nebo bude domovník samostatně pro jednotlivé vchody.

Při zahájení činnosti SVJ bude nutné otázku práce domovníka vyřešit, proto je třeba, aby budoucí zájemci o tuto funkci o této možnosti věděli.

10. Závěr

V závěru p. Drutarovská poděkovala přítomným za účast a požádala je o účast i na další členské schůzi.

V Hodoníně dne 30. 1. 2024

Zapsala: Drutarovská Zdeňka

Ověřil: Škopík Dušan