

USNESENÍ

z členské schůze stavebního bytového družstva PASTELKY konané dne 30. 5. 2023 v jídelně základní školy Očovská v 18.00 hod.

Počet členů družstva je 81.

Počet přítomných členů – při zahájení schůze 61, později 62 – 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. Informace k osvobození daru od Města Hodonín – novela zákona o dani z příjmů (§19b odst. 1 písm. g)
5. Schválení darovací smlouvy mezi Městem Hodonín a družstvem PASTELKY – viz příloha k pozvánce
6. Schválení změny a doplnění stanov družstva – viz příloha k pozvánce
7. Schválení dodavatele služeb spojených s převodem bytů do osobního vlastnictví
8. Omezení převodů družstevního podílu po dobu převodu bytů do osobního vlastnictví
9. 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 – právnick MBS Hodonín
Mgr. Romana Baláková – notářka

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

Paní 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. Informace k osvobození daru od Města Hodonín – novela zákona o dani z příjmů (§19b odst. 1 písm. g)

Ke konci roku 2022 byla schválena novela zákona o dani z příjmu, na základě které bylo zařazeno do zákona osvobození bezúplatného příjmu mezi Městem Hodonín a družstvem Pastelky.

Osvobození se týká nemovité věci:

1) která byla v období roku 1995 do roku 2007 pořízena pomocí dotace ze státního rozpočtu.
V případě družstva Pastelky to byl program:

- Podpora výstavby nájemních bytů a technické infrastruktury (r. 1999).

2) další podmínkou osvobození je, že podle dotačních podmínek po vymezenou dobu bylo omezeno volné nakládání s nemovitou věcí, přičemž po uplynutí této doby dochází k prvnímu převodu vlastnického práva na jiného vlastníka, tzn. osvobození dopadá vždy jen na nemovité věci, na které se vztahovala vázací doba.

Předmětem darovací smlouvy mezi Městem Hodonín a družstvem Pastelky je darování spoluvlastnického podílu o velikosti id. 34/100 na pozemku st. p. 8753/1 jehož součástí je bytový dům č. p. 3987, 3988, 3994, 3995 a 3996.

Z novely zákona vyplývá, že osvobození se netýká darování pozemku, protože ten byl ve vlastnictví Města Hodonín a nebyl pořízen z dotace. Tím pádem ani nebylo omezení nakládání s tímto majetkem pro dobu vázací lhůty dotace, která byla 20 let.

Tzn., že za rok 2023 bude předmětem daně z příjmu hodnota darovaného pozemku. Daň bude zaplacená v březnu 2024.

5. Schválení darovací smlouvy mezi Městem Hodonín a družstvem PASTELKY – viz příloha k pozvánce

V roce 2010 byla uzavřena smlouva o budoucí smlouvě darovací mezi Městem Hodonín a stavebním bytovým družstvem PASTELKY. Předmětem smlouvy bylo darování spoluvlastnického podílu o velikosti id. 34/1000 na pozemku st. p. č. 8753/1 v k. ú. Hodonín, jehož součástí je bytový dům č. p. 3987, č. p. 3988, č. p. 3994, č. p. 3995, č. p. 3966.

Zastupitelstvo Města Hodonín přijalo na svém zasedání dne 28. 2. 2023 usnesení č. 168 ve znění: „Zastupitelstvo města rozhoduje schválit darovací smlouvu uzavíranou mezi Městem Hodonín IČO 00284891 (jako dárcem) a družstvem PASTELKY, stavební bytové družstvo, se sídlem Rodinova 691/4, Hodonín, PSČ 695 01, IČO 25592017 (jako obdarovaným), jejímž předmětem je darování spoluvlastnického podílu o velikosti id. 34/100 na pozemku st. p. č. 8753/1 v k. ú. Hodonín, jehož součástí je bytový dům č. p. 3987, č. p. 3988, č. p. 3994, č. p. 3995, č. p. 3966 (Kollárova 3995/18, Kollárova 3996/16, Šafaříkova 3987/9, Šafaříkova 3988/11, Šafaříkova 3994/13), a to v předloženém znění dle přílohy A". – text darovací smlouvy byl součástí pozvánky na tuto členskou schůzi.

Text darovací smlouvy – viz příloha k usnesení.

Text sdělení Města Hodonín o schválení darovací smlouvy se strany Města Hodonín – viz příloha k usnesení.

Po podpisu darovací smlouvy ze strany družstva PASTELKY předloží Město Hodonín oboustranně podepsanou smlouvu katastrálnímu úřadu k zahájení řízení o povolení vkladu vlastnického práva. Poplatek za vklad do katastru nemovitostí ve výši 2000,-- Kč platí družstvo.

Po zápisu v katastru nemovitostí bude družstvo PASTELKY 100% vlastníkem pozemku a budov.

Hlasování o usnesení:

Členská schvaluje darovací smlouvu mezi Městem Hodonín a družstvem PASTELKY, ve znění, které bylo schváleno Městem Hodonín dne 28. 2. 2023.

Členská schůze pověřuje podpisem darovací smlouvy předsedu představenstva a místopředsedu představenstva.

<p><i>Přítomno je 62 členů</i> <i>pro: 62 proti: 0 zdržel se: 0</i></p>

6. Schválení změny a doplnění stanov družstva – viz příloha k pozvánce

Členská schůze projednala změnu stanov družstva PASTELKY.
Poslední změna byla provedena 11. 6. 2014.

Změna stanov souvisí se změnou zákona o obchodní korporacích od 1. 1. 2022.
Stanovy byly dále doplněny o ustanovení, která zakotvují možnost převodu bytů do osobního vlastnictví členů družstva a upřesňují rámcově postup tohoto převodu.

Nové znění stanov bylo součástí pozvánky, členové družstva se tedy s textem mohli předem seznámit.

Před hlasováním byla projednána členskou schůzí úprava **textu v čl. 26 odst. 1:**

Původní text:

1. Družstvo rozdělí své vlastnické právo k budově č. p. 3987, 3988, 3994, 3995, 3996, která je součástí stavebního pozemku č. st. 8753/1 v kat. území Hodonín, na vlastnické právo k jednotkám, které vzniknou z jednotlivých bytů v domě; konkrétní vymezení jednotek a společných částí budovy a přechod věcných a jiných práv a závad stanoví prohlášení vlastníka.

Text bude nahrazen tímto zněním:

1. Družstvo rozdělí své vlastnické právo 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 jednotkám, které vzniknou z jednotlivých bytů v domě; konkrétní vymezení jednotek a společných částí budovy a přechod věcných a jiných práv a závad stanoví prohlášení vlastníka.

Text schvalovaných stanov po provedeném upřesnění čl. 26 odst. 1 je součástí usnesení.

Hlasování o usnesení:

Členská schůze schvaluje text stanov tak, jak byl členům družstva PASTELKY předložený a dále doplněný o provedené změny v čl. 26 odst. 1.

<i>Přítomno je 62 členů</i> <i>pro: 62 proti: 0 zdržel se: 0</i>

7. Schválení dodavatele služeb spojených s převodem bytů do osobního vlastnictví

Na členské schůzi ze dne 3. 11. 2021 bylo přijato usnesení, ve kterém byl stanoven finanční rámec pro jednání představenstva při zajištění dodavatelské firmy pro zajištění převodu bytů do osobního vlastnictví a ukončení činnosti družstva. Tento finanční rámec byl schválen ve výši 1,2 mil. Kč, tj. přibližně 14,6 tis. Kč na byt.

Družstvo PASTLELKY nemá povinnost provádět výběrové řízení při uzavírání dodavatelských smluv.

Představenstvo družstva v březnu r. 2023 přijalo usnesení, že pro vyšší transparentnost vůči členům družstva, členové představenstva každý dle svých možností osloví dodavatelskou firmu, která by zajistila převod bytů do osobního vlastnictví až po založení SVJ. Termín doručení nabídky byl konec dubna.

Na jednání představenstva dne 24. 4. 2023 měli členové představenstva k dispozici tyto nabídky:

Městská bytová správa, spol. s r. o. Hodonín

- PŘEDBĚŽNÉ VYČÍSLNÍ NABÍDKY – PŘEPOKLÁDANÁ CENA JE 10 700,-- Kč vč. DPH - PO ZALOŽENÍ SVJ
- FIRMA SPOLUPRACUJE S ADVOKÁTNÍ KANCELÁŘÍ HOLUB & PARTNEŘI.

JUDR. HANA KORDOVÁ MARVANOVÁ, ADVOKÁTKA, ČAK 01812, HOLŠICKÁ 1458, 190 16 PRAHA 21

- NABÍDKA OD JUDR. MARVANOVÉ JE Z ROKU 2021. NABÍDKA BYLA VE VÝŠI 8000,-- Kč BEZ DPH ZA BYT (TZN. VČ. DPH 9 680,-- Kč). MIMO TO BY DRUŽSTVO PLATILO I VŠECHNY PŘÍMÉ NÁKLADY (KOLKY, ODHADY, CESTOVNÍ NÁKLADY APOD.)

Aby se dále nečekalo a práce s převodem mohly začít, tak se na jednání představenstva 24. 4. 2023 členové představenstva družstva dohodli, že členské schůzi doporučí nabídku Městské bytové správy, spol. s r. o. (dále jen MBS Hodonín).

Proto také představenstvo oslovilo MBS Hodonín s žádostí o přípravu podkladů pro členskou schůzi, především přípravu nových stanov.

Dále byla oslovena firma:

Joukl a partneři, advokátní kancelář, s.r.o., Jakubské nám. 580, 602 00 Brno-střed

- OD FIRMY BYLA PŘISLÍBENA NABÍDKA SLUŽEB VČETNĚ CENY, ALE DO JEDNÁNÍ PŘEDSTAVENSTVA 24. 4. 2023 NABÍDKA NEPŘIŠLA
- KONKRÉTNÍ NABÍDKA BYLA DRUŽSTVU DORUČENA AŽ 30. 5. 2023 RÁNO.
- CENOVÁ NABÍDKA JE 10 200,-- Kč (vč. LIKVIDACE DRUŽSTVA)

Pokud by byla oslovena firma Joukl, pak by MBS Hodonín musela vyúčtovat dosud provedené práce – odborné konzultace k postupu při převodu bytů do osobního vlastnictví, příprava změny stanov atd.. Takže by se nabídka firmy Joukl prodražila.

Závěr:

Představenstvo družstva doporučuje členské schůzi uzavřít smlouvu na služby spojené s převodem bytů do osobního vlastnictví až po založení SVJ s dodavatelem: Městská bytová správa, spol. s r. o., Hodonín.

Hlasování o usnesení:

Členská schůze schvaluje uzavření smlouvy na dodávku služeb spojených s převodem bytů do osobního vlastnictví až po založení SVJ s firmou: Městská bytová správa, spol. s r. o. Hodonín.

Jednáním o konkrétní podobě smlouvy pověřuje představenstvo.

Podpisem smlouvy pověřuje předsedu představenstva a místopředsedu představenstva.

Přítomno je 62 členů

pro: 62 proti: 0 zdržel se: 0

8. Omezení převodů družstevního podílu po dobu převodu bytů do osobního vlastnictví

Od června 2023 budou zahájeny práce s převodem bytů do osobního vlastnictví členům družstva PASTELKY, pokud bude schválen záměr převedení bytů do osobního vlastnictví (na členské schůzi 21. 6. 2023).

Proto je nutné, aby už neprobíhaly žádné změny v řadách členů družstva. Představenstvo družstva žádá členy družstva, aby od schválení záměru převodu bytů do osobního vlastnictví nebyly prováděny převody družstevních podílů.

9. Závěr

V závěru členské schůze upozornila p. Drutarovská přítomné členy družstva, že **21. 6. 2023 v 18.00 hodin** bude další členská schůze, na které bude mimo jiné hlasováno o schválení záměru převodu bytů do osobního vlastnictví. Je to další nezbytný krok v procesu převodu. Takže je opět nutná účast na této členské schůzi.

V Hodoníně dne 30. 5. 2023

Zapsala: Drutarovská Zdeňka 

Ověřil: Dušan Škopík, předseda představenstva..... 