

Dovolujeme si vás pozvat na členskou schůzi **Bytového družstva Veverkova Přelouč**

IČ 25923358 se sídlem Veverkova 1520, 53501 Přelouč,

která se bude konat

v úterý, 21. ledna 2020 od 17:30 hod.

v zasedací místnosti městského úřadu v Přelouči.

Program:

- 1. Kontrola účasti**
- 2. Schválení programu členské schůze**
- 3. Zpráva o činnosti**
- 4. Zpráva o hospodaření**
- 5. Návrh na zvýšení příspěvku do Fondu oprav.**
- 6. Zpráva o postupu jednání v případě neplacení poplatku u bytu č. 21.**
- 7. Návrh usnesení ve věci dalšího postupu k bytu č. 21.**
- 8. Diskuse**

Představenstvo bytového družstva svolává tuto členskou schůzi k výše uvedenému programu

V Přelouči, 5. ledna 2020

Jaroslav Horák, v. r.

předseda

Martin Novák, v. r.

místopředseda

Pavel Havelka, v. r.

místopředseda

Použité zkratky: ČS = členská schůze, A/N = Ano / Ne (při hlasování), BD = bytové družstvo, TUV = teplá užitková voda

3. Zpráva o činnosti

Představenstvo s plnou odpovědností dle Zákona č. 90/2012 Sb. Zákona o obchodních korporacích pečuje o hodnotu majetku Bytového družstva Veverkova Přelouč převyšující částku 50 mil Kč.

A to zejména: Správa domu, hospodaření s prostředky družstva, jejich maximální zhodnocování, komunikace s úřady (exekutoři, finanční úřad, Město Přelouč), evidence a úhrada plateb a faktur, komunikace s účetní, administrace ročního vyúčtování spotřeb, správa datové schránky družstva, udržování osobních certifikátů, evidence obyvatel domu, koordinace úklidu domu, koordinace údržby domu, obsluha a údržba domovní kotelny, správa revizních zpráv plynu, hasící techniky, elektro, správa fotovoltaické elektrárny včetně vyhotovení měsíčních výkazů výroby, správa výtahu, správa společné rozhlasové, televizní a satelitní antény, správa domovní datové sítě pro přístup k Internetu, systému bezklíčového přístupu do domu, bezpečnostní kamery vstupní části **a zejména snaha o pořádek a klid v domě!**

Práce na domě v uplynulém období a čerpané částky z FO

Výměna hydraulického oleje výtahu	31 832 Kč
Oprava omítky podesty a u schodiště, oprava podlahy u bojlerů	31 280 Kč
Revize plynových spotřebičů a rozvodů, výměna plyn. hadic	15 627 Kč
Revize a opravy kotlů, nákup ventilátorů a oběh čerpadel	31 724 Kč
Výměna expanzních nádob, vyčištění okruhů TUV	16 524 Kč

Další:

Neplatič p. Švandová/p. Hudec (trvale přihlášený do bytu č. 21 dne 25. 1. 2018), velký objem administrativy při komunikaci s exekutory a soudy.

Instalace bezklíčového přístupu do domu, hlídání vstupního prostoru kamerou a úprava anténních zesilovačů STA pro přechod na DVB-T2 vlastními silami.

Pravidelně jsou prováděny revize hasící techniky, kotlů, plyn. spotřebičů. V rámci bezpečnosti byla provedena výměna plynových hadic v bytech. Vzhledem k začínající nedostupnosti náhr. dílů ke kotlům nakoupena náhradní oběhová čerpadla a vzduchové ventilátory.

Bylo zajištěno a provedeno seřízení oken v bytech.

Pro snížení výskytu vysráženého vápence v TUV dávkujeme Stopkorin do studené vody před bojler (minimální náklad, podmínkou je využívání TUV).

Úklid v domě provádí paní Čeřovská snad k plné spokojenosti (případné připomínky směřujte na mne).

Pořádek v domě se po ukončení souhlasu s podnájemem v bytě L. Šolce a odstěhování problematických nájemníků v bytě M. Greinederové daří udržet. Občasné problémy s nájemníkem z bytu pana Štědry.

4. Zpráva o hospodaření:

Prostředky na účtech BD k 31. 12. 2019 (stavební spoření k 31. 12. 2018):

Stavební spoření I. (2 % p. a.)	201 551 Kč
Stavební spoření II. (2 % p. a.)	306 506 Kč
Kooperativa I. (1,65% p. a.)	719 661 Kč
Fio běžný	175 233 Kč
Creditas	603 576 Kč
celkem	2 006 527 Kč

5. Návrh na zvýšení příspěvku do Fondu oprav (FO).

Přestože máme poměrně slušná aktiva, doporučená výše příspěvku do FO je cca 22 Kč/m². Náš příspěvek se nezměnil od roku 2000 a činí v průměru 10 Kč/m². Doporučujeme tedy schválit navržený nárůst, čímž se dostaneme na 16,07 Kč/m².

Do budoucna nás mohou potkat opravy či investice v řádu statisíců (kotle, střecha), popř. zateplení objektu +/- 4 mil. Kč

Návrh na usnesení k bodu č. 5 s platností od 1. 1. 2020:

1. ČS souhlasí se zvýšením příspěvku do FO z modelu 300 Kč+3,5Kč/m² na model 500 Kč+5Kč/m² (**nárůsty 223,- až 333,- Kč/měs.**, dle velikosti bytu) A/N.

6. Zpráva o postupu jednání v případě neplacení poplatku u bytu č. 21.

Paní Alena Švandová, bývalá členka bytového družstva, přestala řádně hradit poplatky spojené s nájmem bytu č. 21 dne 13. 5. 2016. Vyhýbala a vyhýbá se jakékoliv komunikaci. Podařilo se mi vymoci jednorázovou platbu ve výši 10 000,- Kč ke dni 16. 1. 2017. Doplatky za roky 2016, 17, 18 neuhradila.

Následně se mi podařilo vymoci platby á 2 000,- Kč měsíčně v období 16. 3. 2017 až 10. 5. 2018. Od té doby nekomunikuje a cca 2 roky v bytě nebydlí.

V červenci minulého roku byl vyhlášen konkurs na její majetek, kterým paní Švandová přestala být členkou našeho družstva a následně byl byt otevřen insolvenčním správcem. Byt je zcela vybavený, až přeplněný, stav úměrný dlouhodobému nepoužívání, běžící mraznička je plná masa.

K 9. 12. 2019 se nám podařilo zajistit přepsání dodávky elektřiny na družstvo, neboť hrozilo její odpojení a tedy zamoření bytu zápachem a plísni z ledničky.

12. 12. 2019 nám insolvenční správce zaslal požadavek na výplatu vypořádacího podílu ve výši 1 400 000,- Kč spolu se znaleckým posudkem. Bohužel i náš oponentní znalecký posudek nezní na nižší částku. Posudky totiž nepřihlíží k právnímu, ani faktickému stavu věci, ale např. k dosažitelnosti autobusu či vlaku.

Představenstvo BD má za to, že tato částka neodpovídá skutečnému stavu věci a proto je na ČS, aby zvážila další postup.

S Městským úřadem byla vyjednána místnost (jsme před podpisem nájemní smlouvy) na uskladnění vystěhovaných osobních věci – paní Švandová nereagovala na výzvu k vystěhování do dne 28. 12. 2019.

Po vyřešení výplaty vypořádacího podílu insolvenčnímu správci doporučujeme prodej družstevního podílu nejlépe **členům družstva a to minimálně za částku vypořádacího podílu + 100 000,- Kč.**

7. Návrh usnesení ve věci dalšího postupu k bytu č. 21.

- A. Členská schůze souhlasí s činností představenstva BD ve věci družstevního podílu k bytu č. 21. A/N.
- B. Členská schůze souhlasí s plněním vypořádacího podílu paní AŠ Insolvenčnímu správci ve výši 1 310 000,- Kč a to k datu 28. 2. 2020 (musíme zajistit převod prostředků). A/N.
- C. Členská schůze souhlasí s výplatou vypořádacího podílu ve výši Kč. (V případě, že předchozí bod bude NE) A/N.
- D. Členská schůze souhlasí s prodejem družstevního podílu členům družstva obálkovou metodou za cenu minimálně dle bodu 6. A/N.
- E. Členská schůze souhlasí s podmínkami prodeje: A/N.
 - i. Termín prodeje bude ohlášen na základě komunikace s insolvenčním správcem (předpoklad 31. 3. 2020), každý člen družstva bude kontaktován a obdrží formulář pro uvedení nabídkové ceny s obálkou včetně termínu prodeje a to minimálně 14 dnů před termínem konání prodeje.
 - ii. Vyhodnocení obálkové metody se uskuteční v jednacím místnosti MěÚ Přelouč, platné budou pouze nabídky osobně či přes plnou moc přítomných členů BD.
 - iii. Odevzdané obálky budou v přítomnosti všech zájemců ihned otevřeny a nabídkové ceny zveřejněny.
 - iv. O výsledku bude na místě sepsán zápis.
 - v. Pokud vítěz dražby neuhradí částku do 30 kalendářních dnů na účet družstva, bude nabídka postoupena dalšímu v pořadí (řazení sestupně podle výše nabídnuté částky).
 - vi. Do 5 pracovních dnů od uhrazení částky na účet družstva bude předsedou BD předána Nájemní smlouva k bytu č. 21 Městu Přelouč k podpisu a následně předána novému nájemci.