

## Zápis schůze SBD ZM 30.10.2023

Zapisovatel: Ing. Daniel Bedrníček

Celkem se schůze zúčastnilo 64 členů z celkového počtu 229 členů. Přičemž 3 členové užívají 2 bytové jednotky. Dále byli 2 členové zastoupeni prostřednictvím plné moci a 2 byli omluveni.

Všichni souhlasí se zapisovatelem.

Paní Grušová apeluje na členy, aby družstvu poskytli e-mailovou adresu. Tím by se předešlo chybám ze strany pošty při zasílání dopisů.

Všichni souhlasí s programem.

### Bod 4. – Informace o správní činnosti SBD ZM

Pan magistr Krča seznamuje zúčastněné o činnosti správy družstva za období od minulé členské schůze ze dne 7.12.2022:

Družstvo zajišťuje správu pro společenství vlastníků, pro malá bytová družstva, pro soukromé vlastníky, pro bytovou samosprávu, pro členy družstva bydlících v NaV a pro garážové samosprávy.

Činnost zajištěna pro 6300 jednotek, z toho 5300 bytů, 630 garáží a 370 nebytových prostor. Ve vlastnictví družstva 123 garáží a garážových stání. Družstvo má oprávnění věcného břemene k 232 bytům v NaV na Praze 1, 2 a 10. Družstvo vlastní 6 bytů, které pronajímá. Většina objektů ve správě je pojištěna rámcovou smlouvou u pojišťovny Kooperativa.

Ke dni 30.10.2023 uhradilo členský evidenční poplatek 1305 členů družstva. Poplatek neuhradilo 80 členů. Pokud budou chtít nadále zůstat členy družstva, musí členský evidenční poplatek uhradit. Pokud nebudou chtít musí družstvo alespoň prostřednictvím e-mailu informovat, že nechtějí setrvat v družstvu.

Práce komise pro úpravu stanov:

- Rozsah připomínek a komplikované projednávání neumožňuje určit termín zpracování konečné verze.
- 4.12.2023 budou na shromáždění delegátů uvedeny nové stanovy určující nové uspořádání volebních obvodů. Mandáty delegátů končí dne 27.1.2024. Během jara budou probíhat volby delegátů v obvodech. Pro NaV bude vytvořeno 5 volebních obvodů s 45 členy na obvod s možností celkově volit 5 delegátů.

### Bod 5. – Informace ze 121. shromáždění delegátů SBD ZM dne 26.6.2023

Na 120 shromáždění delegátů za garáže pan Jankovský upozornil, že má družstvo u Realitního Fondu Praha nezajištěné investice. Proběhl návrh reinvestice dluhopisů do Fondu Praha. K současnému stavu investic se mělo se převést dalšího půl milionu korun. Tato investice byla zajištěna pozemky.

Paní Grušová toto konzultovala s panem doktorem Pospíšilem. Investice má být kryta apartmány, které se staví v Loučné pod Klínovcem. Hodnota pozemků klesala, a proto by investice nebyla dostatečně zajištěná. Nadále se tedy jedná stále o nezajištěné investice. Dále se schvalovala výroční zpráva družstva, roční funkcionářské odměny pro představenstvo, schválení zaúčtované ztráty z roku 2022. Hlavní téma schůze tedy byla investice do dluhopisů Realitního Fondu Praha, což se neschválilo.

## Bod 6. – Informace právního oddělení týkající se nástaveb a vestaveb

Pan doktor Kaňka:

Fungování NaV: Řada členů nezná právní statut NaV. Mylně se domnívají, že se jedná o vlastnictví družstva. Družstvo má pouze věcné břemeno.

V posledních letech je hlavním argumentem vlastníků domů ve snaze o zrušení věcného břemene to, že dle jejich názoru existuje hrubý nepoměr mezi užitím břemene za dobu jeho vzniku v 90. letech a rostoucí cenou domu. Snaží se prokázat, že je dům nyní daleko hodnotnější, než byl při vzniku věcného břemene. Všechny spory družstvo zatím vyhrálo.

První prohraný spor na zrušení věcného břemene: Člen družstva převedl členství na nového člena, ale byt již nebyl bytem, jelikož byl zbaven podlah, příček, místy oken, chyběla elektřina a voda. Dřívější družstevník prováděl tyto úpravy bez vědomí družstva a vlastníka. Vlastník domu argumentoval že se již nejedná o byt. Znalecké posudky a verdikt byly i u Ústavního soudu potvrzeny. Pravomocné rozhodnutí soudu vedlo ke ztrátě věcného břemene.

Pokud není věcné břemeno užíváno déle než 3 roky, jedná se o podnět pro zrušení věcného břemene. Majitel bránil ve vstupu, měnil zámky atd. Družstvo nebylo informováno a do sporu vstupovalo až když došlo k promlčení. Toto se řeší soudně již 5 let. Pan doktor Kaňka apeluje, aby družstevníci informovali o podobných situacích. Na družstvu je řešení těchto sporů, jelikož je „vlastníkem“ věcného břemene.

Někteří členové dávají byty do podnájmu bez informování družstva. Stanovy to umožňují, ale je nutné ohlásit tuto skutečnost družstvu.

## Bod 7. – Informace technika NaV

Pan Sobotka:

Součinnost družstevníků při revizích oproti minulému roku narůstá. Družstvo má výrazně více revizí pokryto. Pan Sobotka upozorňuje, aby se nezaměňovaly prohlídky zařízení a spalinových cest, které jsou řešené družstvem, s kontrolami spotřebičů (kotle, karmy, atd.), které si má zajišťovat družstevník.

Povinnost podílet se na nákladech na opravy atd. s vlastníky domů: Zaznamenává se změna v četnosti nárůstu požadavků a v cenách stavebních prací. Pan Sobotka ujišťuje, že s doktorem Kaňkou prověřují každý požadavek na faktury atd., vyžadují doplnění, odmítají požadavky. Odmítli požadavky ve výši více než 6 milionů korun za dobu působení v družstvu. Paní Grušová doplňuje, že majiteli se nedává žádná záloha, až poté při faktuře (po skončení prací) se podle plochy počítá podíl družstevníků. Vlastník nemá povinnost dopředu oznamovat záměry, pak Sobotka dostává faktury od majitelů domů zpětně i za několik let.

## Bod 8. – Informace k tvorbě DZOI (dlouhodobé zálohy na opravy a investice)

Samospráva NaV se dne 9.10.2023 sešla s vedením družstva k projednání fondu oprav.

Pan Bedrníček:

Hlavním bodem diskuse bylo projednání výše DZOI. Za vedení družstva bylo zmiňováno, že náklady na opravy domů rostou, a to není reflektováno ve výši fondu oprav. Pokud částky na opravu výrazně překročí výši fondů družstevníků z opravovaného domu, musí družstvo fakturu hradit ze svých prostředků. Než se tyto peníze opět získají od družstevníků, může se družstvo ocitnout v nepříjemné finanční situaci.

Vedení družstva argumentuje inflací, jakožto měřítkem pro nárůst DZOI. Členové samosprávy se s družstvem dohodli na navýšení DZOI na 50 000 Kč na jeden byt. Pan Bedrníček argumentoval, že není realistické očekávat od všech družstevníků, že v dohledné době získají dostatek prostředků na doplnění fondů do nově domluvené výše. Vedení družstva si přálo jako termín, do kterého je třeba navýšit fondy oprav konec roku 2023. Po dohodě se stanovil termín 31.3.2024. Někteří členové samosprávy pochybují o tom, že by většina členů měla možnost tento termín stihnout, obzvláště pokud se v poslední době z jejich fondu čerpalo.

Dále se projednávalo, na co všechno se DZOI vztahuje. Dříve bylo možné z fondu čerpat i pro opravy v samotném bytě družstevníka. Bylo rozhodnuto, že DZOI bude pouze na opravu společných částí domu, revize a kontroly (pokud si je neplatí družstevníci sami). Z DZOI by se mělo čerpat i pro případné odstranění závad na základě revizí a kontrol. Pan Sobotka dále zmiňuje nutnost rozšířit využitelnost fondu pro případy havárií, jako je prasknutí bytového rozvodu, kanalizace, porucha elektro rozvodů apod. Většinou je při těchto haváriích nutno rychle jednat i v případě fakturace.

Někteří družstevníci přítomní na schůzi nesouhlasí s navýšením DZOI. Argumentují tím, že peníze si spoří sami a není potřeba ukládat další peníze na DZOI. Mezi zúčastněnými vzniklo nedorozumění, že fond bude sloužit pouze k drobným opravám na domě, a ne k hrazení velkých oprav, jako jsou fasády, elektroinstalace a podobně. Fond by měl sloužit i k velkým opravám na domě, což bylo ostatně i jednou z hlavních motivací pro jeho navýšení.

Dále byli družstevníci obeznámeni s návrhem, že částka, kterou se družstevník podílí na opravě by se při překročení výše fondu musela uhradit do tří měsíců. Tento časový limit se ale týká peněz, které by přesahovaly současnou výši fondu. Tímto vzniklo další nedorozumění, kdy se někteří zúčastnění domnívali, že i na doplnění peněz na fondu mají pouze tři měsíce. Toto vedlo k argumentaci, že pak celý koncept DZOI postrádá smysl.

Probíhá živá diskuse o smyslu navýšení. Pan Krča zmiňuje, že rozhodnutí o navýšení DZOI je v kompetenci představenstva družstva za předpokladu, že je podloženo rozumnými argumenty. V případě diskutovaného navýšení se argumentuje růstem inflace a cen za stavební materiály.

Pan Nejedlý prohlašuje, že záměr navýšit DZOI na 50 tisíc je ještě třeba prozkoumat s technikou a na schůzi projednávané navýšení se odkládá.

Paní Grušová navrhuje možnost, že by existoval solidární fond. Dále žádá pana Nejedlého o zápis ze schůze představenstva, na kterém bylo navýšení projednáváno. Pan Veverka apeluje, aby byly poskytnuty shrnuté informace a dokumenty o funkci DZOI a o plánovaných změnách.

Od dalšího družstevníka vzešel dotaz na to, co je pojištěno u kooperativy. Všechny byty družstevníků jsou pojištěny jako stavba. V případě vytopení kvůli prasklým rozvodům, či vyhoření kvůli elektroinstalaci by škody měla uhradit pojišťovna za předpokladu, že jsou v pořádku revize. Když se byt vytopí například prasklou hadicí u pračky, tak škodu hradí družstevník sám.

Návrh ze strany družstevníka, že se budou vysoké úhrady řešit společně a solidárně, například jako zdravotní pojištění. Musel by vzniknout kvalifikovaný odhad na částku nutnou k opravě domů a pravděpodobnost nutnosti opravy jednotlivých domů v budoucích letech.


Pan Krča argumentuje, že solidární fond byl před lety odmítnut, protože lidé nesouhlasili, že by hradili ze svých peněz opravy domů jiných družstevníků.

Pan Kaňka argumentuje, že odhad stejně může být lichý a na „poslední“ družstevníky nemusí zůstat peníze. V případě hypotetických dotací zaměřených na činžovní domy se jakýkoli odhad nebude shodovat s čerpáním peněz.

Paní Grušová zmiňuje volby delegátů. 27.1.2024 delegátům končí mandát. Do dalšího shromáždění delegátů je potřeba zvolit delegáty nové. V družstvu je celkově 1305 členů. Na každý volební obvod je přibližně 45 členů. V celém SBD by mohlo být 29 delegátů, v NaV by bylo 5 delegátů. Je třeba svolat schůzi členů ve snaze zvolit delegáty z řad družstevníků. Praha 1 by byla pravděpodobně samostatně a Praha 2 by byla rozdělena na čtyři obvody.

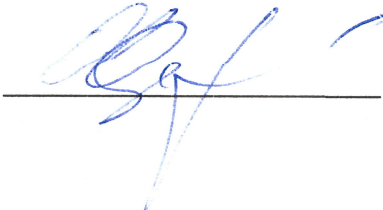
18.11.2023

Zapsal: Ing. Daniel Bedrníček



---

Ověřovatelka zápisu: Olga Grušová



---