

Z á p i s

z náhradní členské schůze dne 6.10. 2014 2014, konané v jídelně ZŠ Smolkova 565
Praha 4 – Kamýk

1/ Úvod: Mgr. Špínka zahájil v náhradním termínu členskou schůzi 19,05 hod.
Přítomno: 59 členů z 261 členů

Mgr.Špínka přednesl program náhradní členské schůze, který byl totožný s programem řádné členské schůze.

Po té bylo hlasováno o navrženém programu. Pro hlasovali všichni přítomní členové.

2/ Kontrola plnění usnesení z poslední členské schůze – bez úkolů.

Pan Kolář uvedl důvod svolání členské schůze, vzhledem k potřebě přijmout rozhodnutí projednávaných bodů před uzavřením několika nových smluv o převodu bytu do vlastnictví členů družstva.

Přítomným členům družstva vysvětlil způsob měsíčních úhrad do SVJ jako zálohy na správu domu a pozemku za své jednotky jako každý vlastník jednotky. Od bydlících členů družstvo nevybírání do fondu oprav žádné finanční prostředky a proto se dá říci, že zálohy hradí za bydlící členy z jiných zdrojů. Tyto zálohy SVJ každoročně vyúčtovává proti nákladům toho roku, přeplatek se vlastníkům podle zákona a znění stanov SVJ nevypořádává a převádí se do dalšího období jako dlouhodobá záloha na opravy domu. Převodem bytu na jiného vlastníka zálohy přecházejí na nového vlastníka. U převodů mezi fyzickými osobami se předpokládá, že se vypořádají v kupní ceně. Družstvo převádí byty všem členům za stejnou cenu a není vhodné tuto cenu navyšovat o složené zálohy u SVJ. Cenu bytu uhradí člen příslušnou částkou z již složeného dalšího členského vkladu a je stanovena podílem dalšího členského vkladu (DČV) bez ohledu na období převodu a je pro všechny členy stejná podle plochy užívaného bytu. Pohledávka vlastníků (zálohy na správu domu a pozemku) se každoročně mění podle výsledku vyúčtování. Proto je vhodné vypořádat tyto zálohy mezi členem a družstvem při převodu bytu do vlastnictví smlouvou o převzetí pohledávky. V dalším období budou tyto zálohy vyúčtovány proti nákladům na správu tomuto členovi jako novému vlastníkovi na účtu jeho bytu. V případě převodu na právnickou osobu by takovéto převzetí pohledávky bylo nutné z pohledu účetnictví této osoby. Pan Kolář proto navrhl, aby členská schůze přijala usnesení o vypořádání těchto záloh a podmínila tím převody bytů do osobního vlastnictví členů.

Dále uvedl příklady vyplácení vypořádacích podílů členům při ukončení členství v družstvu:

U bytu 3+kk je to 50 234,10 Kč a u 2+kk je to 39 551,23 Kč. K dnešnímu dni se jedná o částku 1 791 711,51 Kč. a družstvo čeká vyplatit ještě 9 členů v letošním roce, což je 452 107,25 Kč. Součet složených dalších členských vkladů se má rovnat hodnotě majetku družstva. Vyplácením vypořádacích podílů odstupujícím členům vzniká na účtu DČV schodek, který je třeba vyrovnat. Navrhujeme proto, jako nejlepší možnost zřídit, nebo použít stávající fond, který by se v příslušné výši (odpovídající vyplaceným vypořádacím podílům) plnil ze zisku vždy do výše hodnoty majetku družstva. Vzhledem k tomu, že se názory odborníků na takový fond liší, doporučujeme rozhodnutí o takovém fondu projednat na některé další členské schůzi.

Pan Kolář uvedl, že by každoročně muselo družstvo odepisovat jako nedobytnou pohledávku za SVJ, ale pro vlastníka, který si byt převedl do vlastnictví, je to z pohledu právníka kvalifikováno jako neoprávněné obohacení. Tyto částky uvedl na konkrétních případech, kdy si členové převedli byty do vlastnictví ke konci roku 2012, převzali tuto pohledávku ve výši 3.700,- Kč. Další členové, kteří si převedli byt v 08/2013, již převzali pohledávku ve výši 12.914,- Kč (velký byt) a lidé, kteří si převedli byt ke konci roku 2013, již převzali pohledávku ve výši 17.520,- Kč. Členům, kterým bude družstvo převádět byty ke konci letošního roku, bude pohledávka již ve výši 29.920,- Kč. Je předpoklad, že se to bude dále navyšovat, i když jsme v letošním roce znovu zálohy vlastníkům snížili na polovinu, ale stejně je předpoklad, že pohledávka bude narůstat.

Z tohoto důvodu pan Kolář za představenstvo družstva doporučil členské schůzi přijmout usnesení a podmínit převody bytů do vlastnictví převzetím těchto pohledávek a současně lidí, kteří tyto pohledávky mají, aby je družstvu uhradili.

Pan Kolář po vzneseném dotazu dále upřesňoval, že větší opravy se zatím neprovádí, ale v budoucnu, kdy např. bude nutné provést výměnu zábradlí, nebo opravu střechy za několik milionů Kč, dojde ke zúčtování nákladů a zálohy se tak podstatně sníží. Zatím musí SVJ šetřit na větší opravy. Ke konci roku 2013 mělo družstvo u SVJ pohledávku ve výši 6.678.361,- Kč na těchto zálohách a SVJ i s příspěvkem vlastníků, kteří si fond oprav hradí sami, má na účtě fondu oprav celkem 8.109.000 Kč. Jen oprava zábradlí, která se plánuje za 2-4 roky, kdy to bude nutné, je předpoklad v cenách loňského roku cca 11 milionů Kč. Vysvětlil, že si proto SVJ kumuluje prostředky pro větší opravy a tím narůstá pohledávka záloh, které tam družstvo vkládá.

Dále se přihlásila o slovo paní Freyová, která se pokusila znovu přítomným členům vysvětlit problém záloh do fondu oprav. Uvedla, že nikdo z družstevníků žádnou částku do fondu oprav nehradí již několik let, ale do fondu oprav hradí družstvo za všechny bytové i nebytové jednotky SVJ sumárně. Ze zákona však není možné zúčtování, tj. fin.prostředky, které z družstva odejdou do SVJ, se nikdy do družstva nevrátí. Budou využity v SVJ, tj. budou použity na opravy, ale zatím jsou opravy tak nízké, že v SVJ tyto fin.prostředky zůstávají. Zůstávají tam rovněž fin.prostředky těch, kteří již z družstva odešli a jsou nyní vlastníky. Po dobu, kdy byli družstevníky, tak za ně družstvo hradilo tyto fin.prostředky a které nyní jsou na účtě SVJ. Vyúčtování SVJ se děje vůči vlastníkům a ti vlastníci tam mají fin.prostředky, které tam vložilo družstvo. Paní Freyová upřesnila, že toto usnesení směřuje k tomu, aby fin.prostředky, které družstvo v minulosti vložilo do SVJ za jednotky současných vlastníků, se vrátily družstvu. Ale musí to být přes toho vlastníka, ze zákona to nelze udělat přes SVJ. Proto družstvo chce zavázat současné i budoucí vlastníky k tomu, aby převzali pohledávku, která je družstva, a aby ji uhradil ten vlastník, na kterého složené zálohy přešly s vlastnictvím bytu. Je to jediná cesta, jak vrátit tyto fin.prostředky družstvu.

Paní Freyová rovněž zmínila variantu, že by se schůze usnesla na tom, že tuto pohledávku stanoví jako nedobytnou a proto ji bude odepisovat s tím, že při každé účetní závěrce a rozhodování o hospodářském výsledku bude toto předmětem jednání na této čl.schůzi.

Dále probíhala diskuse ohledně vypořádacího podílu na ostatním majetku a zálohách do fondu oprav. Pan Kolář a paní Freyová odpovídali na některé vznesené dotazy přítomných členů.

Pan Špinka doplnil, že by dnešní členská schůze měla podmínit převod bytu a účinnost usnesení, zda jej budeme vyžadovat retroaktivně, čili zpětně, nebo cca 180 tis.Kč družstvo odepíše a budeme to počítat až od roku 2014, nebo od doby, kdy přijmeme toto usnesení. Vlastníci, kteří si převáděli byt v první vlně začátkem roku 2012, si hradili zálohy do fondu oprav sami. Další, kteří si převáděli byt např. v prosinci 2012, tam již hradilo zálohy družstvo, tj. za období 08-12/2012 a byly převedeny na účet toho konkrétního bytu. V SVJ má každý byt svůj účet, na který si vlastníci skládají zálohy, které se každoročně vyúčtovávají.

Po proběhlé diskusi navrhl pan Špinka, aby bylo hlasováno o návrhu usnesení:

1/ „Družstvo podmiňuje převod bytu do osobního vlastnictví převzetím a úhradou pohledávky družstva za SVJ z titulu nevypořádané zálohy uhrazené družstvem za předmětný byt na účet SVJ do fondu oprav (zálohy na správu a pozemku) k datu převodu tohoto bytu do osobního vlastnictví“.

Pro přijetí tohoto bodu usnesení hlasovalo: 51 – bydlících členů
4 nebydlící členové hlasovali pro
2 nebydlící členové hlasovali proti
5 nebydlících členů se zdrželo hlasování

Tím bylo navržené usnesení schváleno.

2/ „Účinnost tohoto usnesení je se zpětnou platností (retroaktivní), tj. od začátku převodu bytů do vlastnictví“.

Pro přijetí tohoto bodu usnesení hlasovalo: 44 – bydlících členů
3 nebydlící členové hlasovali pro
3 nebydlící členové hlasovali proti
1 nebydlící člen se zdržel hlasování

Tím bylo navržené usnesení schváleno s tím, že platí retroaktivita k srpnu roku 2012, tj. k prvnímu převodu bytu do vlastnictví.

3/ „Zřízení fondu ze zisku se neprojednává a představenstvo předloží návrh na některé další členské schůzi“.

Pro přijetí tohoto bodu usnesení hlasovalo: 51 – bydlících členů
8 – nebydlících členů

Pan Mgr. Špinka ukončil členskou schůzi a předal slovo p.Ruterlové.

p.Ruterlová pozvala všechny přítomné členy na setkání občanů před obchodem Albert-Obzor, které se uskuteční 7.10. 2014 cca v 18,30 hod., kde se budou mj. projednávat problémové projekty developerských firem plánované v Praze 12, včetně sídliště Kamýk.

Závěrem p.Mgr. Špinka poděkoval všem přítomným členům za účast na členské schůzi.

Zapsala: K.Ruterlová

Za představenstvo: Stanislav Kolář