

Bytové družstvo Kyjevská 444
se sídlem Kyjevská 444, 503 41 Hradec Králové
IČO: 25942611

ZÁPIS (č. 6/2019)

ze schůze představenstva družstva (dále jen „PD“) ze dne 7. 10. 2019,
konané v kanceláři družstva (sušárna).

Přítomni: Ivana Holmanová, Pavel Trejtnar, Marie Kottová

Program: 1. Záležitosti nájemníků
2. Provozní záležitosti
3. Fond oprav

Program byl schválen 3 hlasy.

Ad. 1) Záležitosti nájemníků

1. Revize elektroinstalace v bytě č. 64*) – PD opětovně vyzvalo nájemníka k ukončení rekonstrukce elektroinstalace a předložení revizní zprávy.
2. Nájemník bytu č. 63*) ohlásil prostřednictvím e-mailu dne 5. 9. 2019, že je již čtvrtý den cítit v domě plyn. Další nájemník bytu č. 81*) provedl ohlášení zápachu po plynu ústně. Předsedkyně se neprodleně obrátila na společnost Techprofi HK s.r.o., neboť v roce 2017 zajišťovala výměnu ležatého rozvodu plynu ve společných prostorách a zakázka byla pod zárukou. Protože únik byl nahlášen ze strany BD jako havárie ohrožující životy osob v domě, technik se dostavil neprodleně dne 5. 9. 2019. Došlo k přeměření všech spojovacích armatur, ale bohužel únik plynu nebyl zjištěn.

Kontrolní měření úniku plynu bylo provedeno ještě následující den 6. 9. 2019 za přímé účasti předsedkyně družstva. Opět došlo k přeměření všech spojovacích armatur, ale únik nebyl nikde zjištěn.

Od společnosti Techprofi HK s.r.o. přišla 6. 9. 2019 mailem následující zpráva: „Po nahlášeném úniku plynu v bytovém domě v ulici Kyjevská č. p. 444, Hradec Králové byla téhož dne provedena kontrola úniku plynu. Při kontrole potrubí nebyl žádný únik plynu zjištěn. Další kontrola proběhla dnes ráno 6. 9. 2019 v 8:30 hod za účasti předsedkyně představenstva družstva paní Holmanové a opět při kontrole nebyl žádný únik plynu v prostorách sklepů zjištěn“.

*)Neuveřejněno z důvodu ochrany osobních údajů zákon č. 101/2000 Sb., úplné znění zápisu založeno v evidenci BD. Na požádání kdykoli k nahlédnutí.

Dne 7. 10. 2019 byl opětovně hlášen zápach plynu v domě nájemcem bytu č. 63*). Předsedkyně družstva opět informovala společnost Techprofi HK o zápachu. Dle telefonického sdělení přijede zástupce Techprofi HK dne 10. 10. 2019 provést opětovně kontrolní měření.

3. Byt č. 54*) – při natírání radiátorů došlo k demontáži indikátorů tepla. Nájemce tímto porušil plomby, čím se stalo měřidlo necertifikované. Předsedkyně družstva porušení indikátorů tepla nahlásila na společnost Enbra a.s. Náklady na jejich výměnu ponese nájemce v plném rozsahu.

Ad. 2) **Provozní záležitosti**

1. Statutární město Hradec Králové prostřednictvím datové schránky dne 1. 10. 2019 oznámilo, že se do bytu č. 83*) se přihlásila 1 osoba k trvalému pobytu.
2. Představenstvo družstva nahlásilo dne 24. 9. 2019 škodu odpadlé omítky z římsy před hlavním vstupem do domu na pojišťovnu Kooperativa. Dne 26. 9. 2019 přišla odpověď, že nelze škodu uplatnit, neboť se nejedná o nahodilou skutečnost. BD je pojištěno pro případ živelného pojistného nebezpečí (Dle Všeobecných pojistných podmínek pro pojištění bytových domů M- 200/14, čl. 23 Pojistná nebezpečí, odst. 1).
3. Vodovodní přípojka – PD svolalo mimořádnou členskou schůzi 10. 10. 2019. Dne 24. 9. 2019 projednávala předsedkyně družstva telefonicky s vedoucí sekce CBS *) z firmy Cesorg, zda z účetního hlediska by byl dar vodovodního řadu problém. V odpovědi zaznělo, že z pohledu účetnictví a daní se v tomto případě vše promítne nákladově, následně bude čerpáno z "fondu oprav".

Z hlediska daní – BD má příjem z provozování antén na střeše domu, z kterého je nákladově odečítána poměrná část ze všech vynaložených souvisejících nákladů. Tento náklad však s příjmem za antény nijak nesouvisí a nebylo by tedy možné z investované částky uplatnit poměrnou část nákladů, tedy odečíst od základu daně. Vodovodní přípojka souvisí pouze s bydlením a užíváním bytů. Pokud by BD vodovodní přípojku prodalo za dohodnutou částku, ta by byla sice ziskem BD, avšak jako náklad by BD uplatnilo náklad na pořízení přípojky a základ daní by byl 0. Pokud by bylo provozovateli darováno, darovací daň by řešil on. V daňovém přiznání by BD mohlo uplatnit dar do výše 10% základu daně, což v roce 2018 činilo 13.000,- Kč, o které by bylo možné snížit základ daně. Pokud by bylo darováno za 1 Kč, základ by se snížil o 1 Kč.

Z pohledu daní a účetnictví by tento krok nepřinesl BD vůbec nic.

*)Neuveřejněno z důvodu ochrany osobních údajů zákon č. 101/2000 Sb., úplné znění zápisu založeno v evidenci BD. Na požádání kdykoli k nahlédnutí.

Odpověď na dopis společnosti VAK HK:

Zákonná úprava bytových družstev je obsažena v zákoně č. 90/2012 Sb., o obchodních korporacích.

Dle právní úpravy obsažené v zákoně o OK platí, že členové družstva, kteří v bytech bydlí, anebo užívají nebytové prostory, platí za toto družstvu nájemné. Do nájemného jsou přitom zahrnuty i příspěvky na tvorbu dlouhodobého finančního zdroje na opravy a investice do družstevních bytů, které bývají neformálně označovány jako „fond oprav“.

Vzhledem k tomu, že tzv. Fond oprav je účelově vázaný na opravy a investice do družstevních bytů, lze dovodit, že jako takový jej nelze využít na opravy a investice do vodovodního potrubí, které nebude majetkem bytového družstva.

Bytové družstvo pronajímá byty svým členům nikoliv za účelem dosahování zisku, ale s cílem uspokojovat jejich bytové potřeby na neziskovém principu.

Návrh usnesení: Představenstvo souhlasí, aby na Členské schůzi byl předložen souhlas s předloženým textem jako úvodem v odpovědi na dopis VAK HK a pověřuje představenstvo k jeho zapracování do odpovědi na dopis ze dne 19.9.2019.

K jednotlivým bodům uvedeným v dopise přijalo představenstvo následující návrh pro přijetí usnesení členskou schůzí:

ad. 1. ČS nesouhlasí s výměnou částí vodovodního potrubí v délce cca 70 m a jeho následnou rekolaudací na vodovodní řad na náklady bytového družstva jako vlastníka nemovitosti. Závěr usnesení požaduje zapracovat do odpovědi v dopise VAK HK.

ad. 2. ČS bere na vědomí. Závěr usnesení požaduje zapracovat do odpovědi v dopise VAK HK.

ad. 3. ČS souhlasí s výměnou částí potrubí vodovodní přípojky v délce cca 16m, náklad cca 80 tis. Kč vč. DPH, a to na náklady BD jako vlastníka nemovitosti. Závěr usnesení požaduje zapracovat do odpovědi v dopise VAK HK.

ad. 4. ČS nesouhlasí s převodem vlastnictví zrekolaudovaného vodovodu v délce 70 m formou daru na VaK HK. Závěr usnesení požaduje zapracovat do odpovědi v dopise VAK HK.

ad. 5. ČS bere na vědomí. Závěr usnesení požaduje zapracovat do odpovědi v dopise VAK HK.

PD dále předloží následující návrh čl. schůzi na přijetí usnesení:

Představenstvo družstva je vázané Usnesením členské schůze ze dne 9. 11. 2009, kdy na zakázky nad 50 tis. vypisuje řádné výběrové řízení. Hodnocení nabídek následně podléhá schválení členskou schůzí.

a) Návrh usnesení: Členská schůze uděluje představenstvu družstva výjimku z výše uvedeného usnesení, a to pouze pro řešení situace se zásobením pitné vody pro dům.

b) Návrh usnesení: Členská schůze stanovuje finanční hranici max. 100 tis. Kč pro zakázku výměny potrubí vodovodní přípojky dle bodu 3, odst. ad.3. Případné navýšení musí schválit členská schůze.

c) Návrh usnesení: Pokud dojde ze strany VAK HK k rozhodnutí, že celá stavba včetně vodovodní přípojky musí být provedena jedním zhotovitelem, pak členská schůze uděluje představenstvu souhlas, aby přistoupilo ke spolupráci se společností, kterou vybere VAK HK nebo THHK.

4. Venkovní světlo svítí přes den i celou noc. Opravu zajistí místopředseda družstva p. Trejtnar.
5. Kandidatura do představenstva družstva – celé stávající představenstvo ve složení Ivana Holmanová, Pavel Trejtnar a Marie Kottová nebudou již kandidovat do orgánů družstva v listopadových volbách.

Ad. 3) Fond oprav

Stav účtů k 30. 9. 2019:

Běžný účet: *) Kč

Spořicí účet: *) Kč (pravidelná měsíční částka *) Kč)

Termínovaný vklad: *) Kč

Zůstatek úvěrového účtu: *) Kč

Zapsala : Marie Kottová

Za Bytové družstvo předsedkyně BD: Ivana Holmanová

Tento zápis o 4 stranách bude vyvěšen po dobu 10 dnů v informační skříňce BD.

Tento zápis také naleznete na: www.bdkyjevska.cz

Vyvěšeno ve skříňce družstva dne:Sejmuto dne :