

2.) Informace o činnosti Bytového družstva Jeseník za I. pololetí letošního roku.

1. Křížkovského 1270/8, zalomen klíč ve vchodových dveřích. Vynětí části klíče z Fab, promazání a montáž (Fab opotřebována).
2. Dne 13. 01. 2022, Křížkovského 1270/8 a 1271/6, odečty T a S vody - p. Ing. Pavel Cabal a pí. Šárka Králová, souběžně odečty rozdělovačů topných těles, které provedl p. Vojtek, technik PROFI THERM.
3. Nefunkční vchodový vrátník, demontáž, promazání a montáž zpět (dočasná oprava - v případě další poruchy výměna), která nastala. Byl zakoupen nový vrátník a namontován do zárubě domu.
4. Nefunkční Fab, zakoupení nové a následně výměna. Opravu provedl p. Miroslav Slepíčka, podnájemník z bytu A 9 .
5. Dne 24. 01. 2022 obdrželo od KONE a. s.s plátkový kalendář.
6. Dne 24. 02. 2022 Křížkovského 1270/8 a 1271/6, Jeseník , Vak Jeseník -výměna vodoměrů u paty domů, termín následující kalibrace 24. 02. 2028.
7. Dne 27. 01. 2022 družstvo byl předán protokol o Předání a převzetí (bez uvedení do provozu) výtahy v bytových domech družstva o dodavatele KONE a. s..
8. Dne 24. 02. 2022 družstvo obdrželo od KABELOVÉ TELEVIZE JESENÍK oznámení ve věci ukončení vysílání Kabelové televize Jeseník v bytových domech čp. 1270/8 a 1271/6, vysílání bude ukončeno k 31. 05. 2022 .
9. Dne 10. 03. 2022 družstvo obdrželo od Ministerstva pro místní rozvoj ČR Usnesení o zastavení řízení o žádosti o poskytnutí dotace.
10. Dne 05. 03. 2022 požádal p. Vyroubal, byt B 3, Křížkovského 1271 /6 o povolení poskytnutí podnájmů cizím státním příslušníkům - Ukrajincům, a to pí. Vikoria Sobol, pí. Irina Prokopenko a mladistvého Miron Sobol. Družstvo vyslovilo souhlas. V současné době jmenovaní byt opustili.
11. Dne 09. 03. 2022 družstvo obdrželo o Městského úřadu Jeseník, Odbor životního prostředí Výzvu k ohlášení poplatkové povinnosti.

Usnesení: přítomní berou na vědomí

Hlasování: pro: 25 proti: 0 zdrželi se: 0

12. Vzhledem k tomu, že dne 17. prosince 2021 uplynulo 20let od kolaudace domů Křížkovského 1270/8 a 1271/6, Jeseník - viz „Dohoda podílových spoluvlastníků o hospodaření se společnou věcí, uzavřena v souladu s ust. § 139, odst. 2, občanského zákoníku (z. č. 40/1964 Sb., v platném znění) Čl. III. Rozsah práv a povinností při hospodaření se společnou věcí, bod 5. , uzavřené 07. 03. 2006, komise bytového družstva ve složení p. Ing. Martina Žák, p. Milan Novák a JUDr. Karel Macura:

- dne 22. 12. 2021 byl kontaktován p. Mgr. Ondřej Wind, vedoucího odděl. majetku, Města Jeseníku, Městský úřad Jeseník, Odbor investic a oddělené majetku a sjednaná schůzka ve věci shora uvedenému. S objektivních příčin přesunuta až na pátek 07. 01. 2022 v 11,00 hod.

- Uvedeného dne komise družstva p. Žák, p. Novák a p. Macura, za město p. Mgr. Wind, projednali postup ve věci převodu nemovitostí č. p. 1270/8 a 1271/6, ul. Křížkovského, Jeseník .
- Z jednání vyplynulo, že záměr výstavby bytových domů družstva, město Jeseník opomenulo zveřejnit, tak jak měl na mysli příslušný zákon.
- Město Jeseník bude za stavební pozemky v k. ú. Jeseník po bytovém družstvu požadovat cca 810.000 Kč.
- Město Jeseník nechá vypracovat právní stanovisko ve věci převodu majetkového podílu a bytové družstvo učiní totéž.
- Následující schůzka převodce a nabyvatele se uskuteční, až budou zpracovány příslušné listiny.
- Na žádost členky družstva pí. Marie Novákové, vedoucí odděl. majetku p. Mgr. Wind v návaznosti na schůzku ze dne 07. 01. 2022 předložil stanovisko vedoucího odděl. majetku. Kde je mimo jiné uvedl „ Protože z předmětného právního rozboru vyplývá jednoznačně nedoporučení respektování citovaného ustanovení dohody, a to zejména z důvodů, že se jedná o majetek vysoké hodnoty, není dáno řádné odůvodnění absolutní odchylky od ceny obvyklé a dále pro nezveřejnění záměru učinit takovou majetkovou dispozici, zahájilo odděl. majetku jednání v dané věci svolání schůzky. Nutno doplnit skutečnost, že ze strany družstva nebyly rovněž řádně plněny ujednané podmínky, tedy zejména pravidelné zpracování a předkládání výkazu hospodaření a pravidelné předkládání písemné zprávy o předpisech nájemného v daném roce.....“ Dohodli jsme se, že my necháme zpracovat znalecký posudek ke stanovení ceny obvyklé dotčených pozemků s tím, že i Vy necháte zpracovat vlastní právní stanovisko, abychom se mohli následně sejít za účelem opětovného prodiskutování věci již při znalosti ceny pozemků pod stavbami a s možností porovnat vyhotovená právní stanoviska“.
- E-mail družstva p. Mgr. Windovi, zda má k dispozici právní stanovisko města? Odpověď: ..“ znalecký posudek nemáme zatím k dispozici, jeho finální vyhotovení se pozdrželo, ale máme k dispozici předběžnou cenu, která by neměla přesáhnout 810.000 Kč. Máte již k dispozici vyhotovení právního stanovisko?“

Dne 10. 02. 2022 se uskutečnila na radnici Města Jeseníku schůzka za účasti tajemníkem úřadu p. JUDr. Rudou , pí. Bc. Pecinovou a p. Mgr. Windem a p. Novákem a p. Macurou (p. Žák mimo republiku) ve věci převodu majetkového podílu.

- Zástupci družstva argumentovali následující skutečnosti: - družstvo nesouhlasí s taktikou města Jeseníku. Výstavba dvou domovních výtahů. Kladné stanovisko sděleno až cca po 8 měsících! Přitom družstvo výstavbu výtahů financuje z vlastních zdrojů. Družstvo tak nestihlo předložit žádost - program Domy bez bariér Min. pro místní rozvoj ČR do 15. 03. 2021.
 - Družstvo při odstraňování vad a nedodělků na bytových domech využilo fin. prostředky města Jeseníku + fin. prostředky družstva v celkové výši 1,650.432,77 Kč. (družstvo 500.000 Kč). Z čehož je zřejmé, že bytové družstvo Jeseník pečuje o společný majetek s péčí řádného hospodáře! Družstvo

nesouhlasí s připomínkou, že městu Jeseník každoročně nepředkládalo přiznání z daně z příjmu právnických osob za zdaňovací období od 25. 06. 2001 do 03. 03. 2020. Město - majoritní vlastník, mělo reagovat včas a upozornit družstvo, že neplní povinnosti, tak jak, má na mysli „Dohoda o hospodaření se společnou věcí....“

- Město Jeseník mělo mít k dispozici veškeré právní názory a soudní rozhodnutí, týkající se bezúplatného převodu majetkových podílů. Družstvo z důvodu právní jistoty podá žalobu k ochraně svých práv k Okresnímu soudu v Jeseníku.

Usnesení: přítomní berou na vědomí.

Hlasování : pro 25 proti: 0 zdrželi se: 0

- Následně družstvo kontaktovalo dvě jesenické advokátní kanceláře p. Mgr. Krátký a pí. Mgr. Mondeková. Bohužel touto problematikou se nezabývají.
- Byl získán kontakt na p. Mgr. Zdeňka Joukla, advokát a společník obchodní společnosti Joukl a partneři, advokátní kancelář, s. r. o. , Brno.
 - Dne 12. 02. 2022 se uskutečnila služební cesta Jeseník - Olomouc (a zpět) a byl navazán kontakt o spolupráci, a to zástupců družstva p. Nováka p. Macury s advokátem p. Mgr. Jouklem a dohodnut postup ve věci bezúplatného převodu majetkového podílu.
 - Dne 28. 02. 2022 se uskutečnila schůzka komise bytového družstva ve složení p. Novák, p. Žák a p. Macura, kdy bylo projednáno: převedení bytů na družstvo - stav, výtahy- stav, a doplatky za teplo a TUV za rok 2021 a zrušení kab. televize.
 - Dne 15. března 2022 se uskutečnilo jednání zástupců města, a to tajemníkem úřadu p. JUDr. Rudou, p. Mgr. Windem a pí. Bc. Pecinovou, za družstvo p. Novákem a p. Žákem
 - Bytové družstvo Jeseník 08. 03. 2022 udělilo plnou moc advokátu p. Zdeňku Jouklovi, aby zmocnitele zastupoval ve věcech právních i faktických věcech plném rozsahu vůči Městu Jeseník.....
 - Dne 15. března 2022 Bytové družstvo Jeseník , zastoupené na základě plné moci p. Mgr. Jouklovi, podalo u Okresního soudu v Jeseníku dne 25. 03. 2022 „ Žalobu na nahrazení projevu vůle-povinnosti uzavřít smlouvu o převodu spoluvlastnického podílu na bytových domech a pozemcích, eventuálně na plnění-náhradu škody a Návrh na přerušování řízení dle čl. V žaloby.

Ke shora skutečnostem, uvedených pod body 1 až 12 se vyjádří také členové komise p. Ing. Martin Žák a p. Milan Novák v bodě 3., Pozvánky na členskou schůzi.... „ Informace komise o dohodě spluvlastníků o hospodaření se společnou věcí, uzvřené..... „

Usnesení: členská schůze bere na vědomí.

Hlasování: pro: 25 proti: 0 zdrželi se: 0

13. Zpráva hospodaření za rok 2021.

- Obsahuje pohyb na jednotlivých účtech - pokladna, bankovní a spořicí účet,
 - fond údržby, zálohy do fondu od členů, čerpání = náklad do fondu oprav,
 - pohledávky z faktury vydaných, dodavatele - zálohy na vodu, elektřinu, teplo, náklady na služby apod.,
 - pohledávky za členy družstva.
 - Uvedené položky se v průběhu účetního roku mění v souvislosti s pohledávkami za členy družstva - zejména přeplatky a jejich průběžné vyplácení v průběhu roku.
 - Jsou uváděny neměnné účty od založení bytového družstva, např. základní kapitál zapisovaný, nedělitelný fon, stavby a pozemky atd.
 - Výsledky hospodaření (viz čistý zisk): výnosy a příjmy 676.346,66 Kč; náklady, výdaje - 676.346,66 Kč.
- Příloha - Přehled nákladů na dům do fondu oprav
 - Příloha - Veškeré náklady spojené s výstavbou výtahů v domě od počátku období do 31. 12. 2021
 - Na červnové a prosincové schůzi bytového družstva loňského roku byly provedeny kontroly - kontrolní komisi družstva konstatováno, že účetnictví ze strany Jesenické správa domů, s. r. o. Jeseník je vedeno přehledně a v souladu se zákonem o účetnictví. S peněžními prostředky družstva bylo nakládáno hospodárně.

Usnesení: členská schůze bere na vědomí a schvaluje účetní závěrku za účetní rok 2021.

Hlasování: pro: 25 proti: 0 proti: 0

14. Zpráva o hospodaření za období od 01. 01. do 28. 02. 2022

- Od 01. 01. do 28. 02. 2022 opět docházelo k pohybu na jednotlivých účtech. Zde opět uvedena položka - nevyplacené přeplatky členům družstva a přeplatky členů družstva za měsíční k hradu za byt.
- P. Ing. Cabal, předseda kontrolní komise, uvedl, že účetnictví vedené Jes. správou domů, s. r. o. Jeseník je vedeno přehledně. Finanční prostředky družstva jsou vynakládány účelně.

Usnesení: přítomní schválili předložené vyúčtování.

Hlasování: pro: 25 proti: 0 zdrželo se: 0

3.) Informace komise o Dohodě spoluvlastníků o hospodaření se společnou věcí, uzavřena v souladu s ust. § 139, odst. 2), OZ (z.č. 40/1964 Sb., v platném znění, mezi Městem Jeseník a Bytovým družstvem Jeseník, ze dne 22. 04. 2002.

P. Ing. Žák uvedl, že k převodu bytů mělo dojít do 3 měsíců od kolaudace domů, po uplynutí 20 let od uzavření „Dohody o hospodaření se společnou věcí...“ , do 17. 03. 2022 . město nekonalo -

nevyhotovilo a nepředložilo smlouvu o převodu nemovitého majetku a nesvolalo schůzku mezi smluvními parterý.

Družstvo z vlastní iniciativy navrhlo termín schůzky v prosinci loňského roku. Schůzka se uskutečnila až v lednu letošního roku, za město p. Mgr. Wind , vedoucí odděl. majetku města a za družstvo p. Ig. Žák, p. Novák a p. JUDr. Macura. Ústně byla prezentována základní forma dohody o předání, avšak v té době nebyla známá cena pozemku, město tvrdilo, že má vypracovaný právní rozbor k zmiňované věci. Teprve až po opakované urgenci, družstvo obdrželo stanoviska p. Mgr. Winda.

Družstvo se rozhodlo, že využije právních služeb Joukl a parteři, advokátní kancelář. P. Mg. Zdeňka Joukla, který podal jménem družstva předžalobní výzvu zdejšímu okresnímu soudu. A to proto, aby družstvo mělo právní jistotu a jeho právo nebylo promlčeno.

Předžalobní výzvu obdrželo i město, načež se uskutečnila společná schůzka na radnici za přítomnosti tajemníka města p. JUDr. Rudou, starostkou pí. Blišťanovou a p. Mgr. Windem, a to dne 15. 03. 2022. Došlo k vyjasnění postojů a možných pstojů.

P.Mgr. Joukl sepsal návrh na narovnání, kde družstvo navrhuje městu uhradit 51% pozemku za odhadní cenu a 49% za cenu 1 Kč/m², což činí 413.102 Kč..

Ze shora uvedeného plynou plusy a mínusy, další možné varianty - trvat na podmínkách původní smlouvy, což by bylo zřejmě pro družstvo nevýhodné, nebo pasivitu - nedělat nic, což považuje p. Mgr. Joukl za nesmysl.

- Návrh o narovnání byl zaslán městu, které následně vyhotoví dohodu, kterou se hodlá předložit k projednání zastupitelstvu, a to dne 21. 04. 2022 ke schválení záměru. Na schůzi zastupitelů bude zřejmě nutná účast členů družstva. Pokud bude schválen záměr, věc bude projednána na červnovém zastupitelstvu ke schválení.
- Bude-li návrh schválen, bude nutné mít k 7/ 2022 k dispozici finanční prostředky na úhradu převodu.
- K tomu::
 - přítomným členům družstva byly předloženy k vyplnění listina : Dotazník - předsedy družstva, kde je mimo jiné uvedeno: celková předpokládaná částka činí 413.102 Kč, kterou členové družstva zaplatí podle výše majetkových podílů + 1/28 z nákladů za zastupování družstva advokátem ..
 - V dotazníku je také uvedeno, zda člen družstva je ochoten svůj podíl uhradit jednorázově , nebo ve splátkách

Na závěr ve věci převodu majetkového podílu na družstvo vystoupil p. Ing. Krátký s věcnými připomínkami. Dal také slib, že se jednání zastupitelstva zúčastní.

Usnesení: Členská schůze bere na vědomí a ukládá členům komise spolupracovat s p. Mgr. Jouklem a průběžně o převodu informovat členy družstva.

Hlasování: pro: 25 proti: 0 zdrželi se: 0

4.) Informace výtahové a doplatkové komise.

Výtahy:

a.) Dne 27. 01. 2022, zástupce dodavatele KONE a. s. „předal družstvu listinu „ Předání a převzetí (bez uvedení do provozu). Výtah je možno provozovat pokud má vlastník - provozovatel uzavřenou smlouvu na servis a jsou splněny i veškeré ostatní právní či jiné předpisy vyžadované podmínky.

- Objednavatel podpisem tohoto protokolu souhlasí s vystavením konečné faktury za dodávku zařízení a zavazuje se tuto fakturu v souladu s podmínkami smlouvy o dílo uhradit.

Usnesení: Družstvo bere na vědomí

Hlasování: pro: 25 proti: 0 zdrželi se: 0

b.) Družstvo dne 10. 03. 2022 obdrželo Usnesení o zastavení řízení o žádosti o poskytované dotace.

Členská schůze na základě shora uvedeného se rozhodla, že v současné době nepožádá KONE a. s. o uvedení výtahů do provozu. A tím posečká do doby, kdy Ministerstvo pro místní rozvoj vyhlásí výzvu ve věci Domy bez bariér (výtahy).

Usnesení: členská schůze bere na vědomí a současně souhlasí s navrženým opatřením.

Hlasování: pro: 25 proti: 0 zdrželi se: 0

Doplatky:

Doplatková komise i v průběhu dvou měsíců letošního roku po dohodě s Jesenickou správou domů s. r. o. , doporučila pí. Kotoučkové s vyplácením vyplacení přeplatků za rok 2020. V současné době zůstává řada pohledávek za družstvem ve věci vyplácení přeplatků, a to 69.276 Kč, které budou průběžně vyplaceny členům družstva v průběhu roku.

Usnesení: členové družstva berou na vědomí a ukládají doplatkové komisi i nadále věnovat pozornost této problematice, tak aby k obdobné situaci již nedošlo.

Hlasování: pro: 25 proti: 0 zdrželo se: 0

Vzhledem k rostoucím cenám energií - plynu. Bude nutno zvednout zálohu za odběr plynu, a to o 1.000Kč/ měsíčně

Usnesení: přítomní berou na vědomí

Hlasování: pro: 25 proti: 0 zdrželo se: 0

5.) Zpráva kontrolní komise bytového družstva za I. pololetí letošního roku.

P. Ing. Cabal, předseda kontrolní komise družstva uvedl, i když se jedná pouze o dva měsíce letošního roku, nebylo zjištěno závad ve vedení účetnictví, finanční prostředky jsou hospodárně využívány.

Usnesení: přítomní berou na vědomí.

Hlasování: pro: 25 proti: 0 zdrželo se: 0

12.) Závěr členské schůze Bytového družstva.

Listiny, které byly využity k přípravě členské schůze, budou tvořit přílohu zápisu členské schůze.

Bohužel jeden z členů družstva „**jaksi opomenul**“ zaplatit útratu ve výši 25 Kč. Laskavě žádám , aby jste dlužnou částku zaplatil (la), a to p. Ing. Pavlovlovi Cabalovi, který za Vás zaplatil útratu. Částku 25 Kč vhodte do poštovní schránky. Děkuji.

Jelikož byly vyčerpány všechny body programu dnešní členské schůze, rozšířené o účetní závěru za rok 2021, ukončím a děkuji vám všem za hojnou účast. Doufám, že se zúčastníte dne 21. dubna 2022, jednání zastupitelstva (čas bude upřesněn). Předem děkuji za hojnou účast.

V Jeseníku dne: 03. dubna 2022

Zapisovatel z jednání schůze pí. Bronislava Burdřáková

Zápis z členské schůze vyhotovil JUDr. Karel Macura

Zápis z členské schůze obsahuje: 9 stran

Předseda družstva

JUDr. Karel Macura, v. r.