

BD Belgická 2,4 Prostějov, družstvo

se sídlem Belgická 4163/2 Prostějov, 796 04

PODKLADOVÉ MATERIÁLY

k členské schůzi družstva

konané ve společných prostorách vchodu Belgická 2

ve čtvrtek 16.1.2014 v 18.00 hodin

OBSAH:

• Pozvánka	str.	3
• Převody bytů do vlastnictví, daňová povinnost vlastníků, vznik společenství vlastníků	str.	4
• Volby představenstva družstva	str.	6
• Měření a regulace tepla	str.	6

POZVÁNKA

Představenstvo bytového družstva
BD Belgická 2,4 Prostějov, družstvo
svolává

ČLENSKOU SCHŮZI

která se koná

ve čtvrtek dne **16.1.2014 v 18.00 hod.**
ve společných prostorách vchodu Belgická 2

s tímto programem:

1. Zahájení, jmenování zapisovatele, schválení programu
2. Převody bytů do vlastnictví, daňová povinnost vlastníků, vznik společenství vlastníků – informace
3. Volby představenstva družstva
4. Měření a regulace tepla - informace
5. Závěr

V Prostějově dne: 8.1.2014

- Na schůzi můžeme řešit pouze to, co je v programu. Záležitosti mimo stanovený program bychom mohli řešit pouze v případě, že by se členské schůze zúčastnili všichni členové a nikdo by nebyl proti. To je ochrana těch, kteří na schůzi nepřišli. Účast na schůzi je právem, ne povinností. O své účasti na schůzi však členové rozhodují podle programu, podle toho o čem se jedná.
- Prezence 10 minut před konáním schůze.

Ad 2) Převody bytů do vlastnictví, daňová povinnost vlastníků, vznik společenství vlastníků

Převody:

- k 31.12.2013 předáno na katastr nemovitostí 40 smluv ze 42.
- Byt č. 16 ve vchodě 4 provádí převod členství na rodinného příslušníka a do vlastnictví bude převádět byt již nový člen družstva
- řeší se dědictví – byt 13 Belgická 4
- z toho důvodu nemůžeme okamžitě zlikvidovat družstvo, s likvidací se může započnout až po vyřízení dědictví, pokud si dědic převede byt do vlastnictví.
- V lednu 2014 nastanou právní účinky ke vzniku právnické osoby na domě. Společenství tedy vzniká ze zákona 1.2.2014. Do 60-ti dnů od tohoto data jsme povinni založit společenství vlastníků – notář, stanovy, výbor, nový účet – nové IČO, nové pojištění domu, nová smlouva s topičem, nové smlouvy se všemi dodavateli médií do společných prostor (voda, plyn, elektřina), nové smlouvy s výtahovou firmou, servisní smlouvy – kotle, komíny, regulace, měření; internety, kabelová televize. Dále převzetí závazků za úvěry, nové schvalování způsobu rozúčtování, zkrátka nové všechno – to samé, co jsme dělali při zakládání družstva, ovšem za respektování nových právních předpisů – nový občanský zákoník – nutno nastudovat.
- do doby než bude zlikvidováno družstvo poběží vedle sebe 2 právnické osoby – společenství vlastníků a družstvo, vlastníci budou platit po založení SVJ na nový účet společenství a poslední 2 družstevníci stále na stávající účet družstva.
- máte už představu, komu dáte důvěru zastupovat vás ve společenství vlastníků? Tito lidé (pověřený vlastník nebo výbor) by měli začít jednat ohledně návrhu stanov a připravit vznik společenství podle nového občanského zákoníku s tím, že zákon o vlastnictví bytů byl dnem 1.1.2014 zrušen a tudíž nejsou nikde vydané vzorové stanovy společenství, nejsou vydány žádné prováděcí předpisy. Je třeba nastudovat NOZ a tomu je třeba věnovat více času než dříve, aby neunikly souvislosti. Vše, co jsme znali z minulosti, nechť je zapomenuto. Začínáme s nepopsaným listem papíru.
- Budoucí výbor nebo pověřený vlastník by měl předložit vlastníkům návrh stanov společenství a návrh způsobu rozúčtování služeb v souladu s novými zákony a předpisy.
- Ustavující schůze společenství za účasti notáře by měla schválit všechno potřebné hladce, bez našeho dohadování. Jakékoliv připomínky k čemukoliv by se měly řešit před touto schůzí.

Daně

a) Daň z nemovitých věcí – po staru daň z nemovitosti:

- do 31.1.2014 jsme povinni podat daňové přiznání (možnost prodloužení do konce března – problém, pokud podávám dílčí přiznání – tj. mám více nemovitostí – pokuta z hodnoty všech nemovitostí – pokud by pokuta přesáhla 200 Kč, už se bude vymáhat)
- **jsem ochotna vyhotovit daňové přiznání všem vlastníkům (dám do schránky) při zavkládání bytu (vidím na internetu)**
- doposud platilo daň družstvo (celkem 15512 Kč) – toto rozpočítáno na byt je v průměru cca 30 Kč/byt/měsíc
- nyní budou platit daň vlastníci sami, daň bude vyšší, jednak se připočítává plocha sklepa a dále se u bytových jednotek daň násobí koeficientem 1,2 (vychází to cca: 2P: 434 Kč, 3P 588 Kč, 4P 637 Kč/rok, což je v průměru 46 Kč/měsíc)

- z měsíčních plateb se záloha na daň z nemovitosti u vlastníků vypustí, u nájemců zůstane, protože družstvo bude platit daň za poslední 2 byty. Vlastníkům se záloha na daň z nemovitosti přesune do zálohy na vodu (nebudeme kvůli 30 korunám měnit měsíční předpisy plateb)

b) Daň z převodu nemovitosti x daň darovací

- z bytové jednotky jsme osvobozeni, jedná se o daň z pozemku pod domem

Jedná s o to, kdo ji bude platit.

Převodní smlouvy jsou psány v souladu se zák. 72/1994 Sb. o vlastnictví bytů, ale jinak než u Rozvoje, kde se jedná o bezúplatný převod – daň darovací – platí obdarovaný, tedy nový vlastník bytu) **7% ze základu daně (místně obvyklá cena pozemku)**

Smlouvy jsou napsány tak jak např. u BD DON, kde FU bral takové smlouvy jako úplatný převod – daň (v tomto případě z převodu nemovitosti) platí původní vlastník – tedy družstvo – **4% ze základu daně (místně obvyklá cena pozemku)**

Učinila jsem na FU dotaz. Bc. Kyselá, která daň z převodu nemovitosti vyměřila zmiňovanému BD, měla před Vánocema dovolenou a po Novém roce se jí nejsem schopná dovolat – školení. Paní Ristovičová, která jediná brala telefon, mi nebyla schopná říci, zda se v našem případě bude jednat o převod úplatný či bezúplatný. Každopádně je nutné toto DP podat do 31.3.2014.

Doposud náklady za vlastnictví: 3000 Kč/byt – smlouva + prohlášení (tj. 126.000) + 1000 Kč/byt kolek za vklad do KN (dosud 41.000) + 1000 Kč kolek za vklad Prohlášení vlastníka do KN – celkem dosud **167.000 Kč** (kolky vlóni, zbytek letos)

3) Objevily se názory, že převodem do vlastnictví konečně přestáváme platit nájem. NENÍ to tak

Družstevníci nikdy nájem neplatili, takto jsme označovali měsíční platby spojené s užíváním bytu – tj.

- fond oprav (úklid se platí z FO) – splátka úvěru + povinné minimální 10% navýšení tvorby FO oproti splátkám dané bankou
- elektřinu za svícení ve společných prostorách a provoz výtahu
- pojištění domu
- daň z nemovitosti
- vedení účetnictví
- odměny statutárních zástupců (představenstva)
- zálohy na služby – topení, teplá a studená voda

Tyto měsíční platby zůstanou ve stejné výši u vlastníků bytů i nadále.

Do doby, než bude mít společenství svůj účet, budeme všichni platit měsíční platby za byt na stávající účet družstva.

Ad 3. Volby představenstva

Vzhledem k tomu, že 14.4.2014 končí stávajícímu představenstvu volební období, bylo by vhodné zvolit již nyní nové představenstvo nebo potvrdit ve svých funkcích stávající představenstvo, tak, aby statutáři měli klid a čas k přípravě jak nových stanov družstva, tak k založení společenství vlastníků.

Stávající představenstvo není proti svému opětovnému zvolení.

Ad 4. Měření a regulace tepla - informace

Firma Techem provedla průzkum stavu regulačních prvků na domě, na základě čehož vyhotovila projekt. Bylo zjištěno, že téměř v každém bytě je nějaký problém a že regulace jako taková v podstatě neexistuje. Opravdu byly pouze vyměněny původní hlavice za termoregulační, některé byly dokonce i špatně nasazeny. To vše bez dalších regulačních prvků. Jednoduše řečeno – mohu si pouze zastavit či pustit topení, ale nijak se to neprojeví na tom, že kotelna bude vyrábět teplo podle potřeby bytů – tedy šetření plynem žádné.

Kotelna má svou regulaci podle venkovní teploty. Byty nebyly zregulovány vůbec, přičemž tuto povinnost máme ze zákona.

Družstvo obdrželo cenovou nabídku na dořešení chybějících regulačních prvků v bytech i na vyregulování stoupaček ve společných prostorách – příkládám. Po schválení dáme firmě TECHEM pokyn k provedení díla.

Reklamace stoupaček v horních bytech bude pokračovat na jaře.

Prostějov, 8.1.2014

B. Vrtalová, v.r.

M. Štěpánková, v.r.

F. Filipenský, v.r.