

Výbor SVJ Foltýnova 39, 41, 43

Foltýnova 41

635 00 BRNO

8. 12. 2015

Věc: Žádost

Dobrý den,

vzhledem k tomu, že nemám přístup k dokumentům, dokladujícím hospodaření BD a SVJ v období od května 2010 do dubna 2012, žádám co nejzdvořileji o zodpovězení otázek v závěru dokumentu, který jsem umístil do přílohy.

Děkuji

Ing. Jaromír Staníček



Příloha :

- Vlastní výpočty s dotazy – 2 strany
- Strana 3 ze zápisu členské schůze BD ze dne 22.7.2010 – 1 list
- Strana 1 a strana 2 ze zápisu členské schůze BD ze dne 27.4.2011 – 2 listy
- Odhad zůstatku ve fondu na nutné opravy na účtu SVJ ke konci roku 2010, 2011, 2012, 2013, 2014, 2015 – 1 list

A. VYBRÁNO NA ÚČET (ÚČTY) BD ZA OBDOBÍ KVĚTEN 2010 AŽ DUBEN 2012

rok 2010 od května

- Před vznikem SVJ mělo být vybráno do FO na účet Bytového družstva květen až červenec 2010odhadem **332 694 Kč** (dorovnání Bytasenem na základě zápisu BD 22.7.2010 bod 9.)
- Před vznikem SVJ mělo být vybráno do FO na účet BD srpen až září 2010169 544 Kč
- Mělo být vybráno do FO za období říjen až prosinec 2010....**254 316 Kč**

rok 2011

- Mělo být vybráno do FO na účet BD za období leden až prosinec 2011....**1 017 264 Kč**

rok 2012 do konce dubna

- Vybráno do FO na účet BD za období leden až duben 2012.....**339 088 Kč**

CELKEM ZA OBDOBÍ VYBRÁNO K PŘEVEDENÍ NA ÚČET SVJ :

254 316 + 1 017 264 + 339 088 = 1 610 668 Kč

B. VYDÁNÍ Z FO ZA OBDOBÍ KVĚTEN 2010 AŽ KONEC DUBNA 2012 –vydání se nepodařilo potvrdit s představenstvem BD ani výborem SVJ – nereagovali na žádost a dotazy

- vydání z FO v roce 2010 pojištění 26 829 Kč + daň z nemovitosti 1 676 Kč, celkem **28 505 Kč**
- vydání z FO v roce 2011 pojištění 26 829 Kč + daň z nemovitosti 1 676 Kč + regenerace domu 415 146 Kč + správa domu a účetnictví 105 882 Kč, celkem **549 533 Kč**
- vydání z FO v roce 2012 do května pojištění 26 829 Kč + daň z nemovitosti 1 676 Kč tedy celkem **28 505 Kč**

CELKEM ZA OBDOBÍ Z FO VYDÁNO: 28 505 + 549 533 + 28 505 = 606 543 Kč

C. ZŮSTATEK na účtu BD K PŘEVODU NA ÚČET SVJ KE KONCI DUBNA 2012

Členská schůze BD dne 27.4.2011 v bodě č.4 vyslovila souhlas na převod veškerých prostředků z fondu oprav z účtu BD na účet SVJ a to ode dne vzniku SVJ. Od května 2012 byly členy SVJ platby do fondu oprav zasílány na účet SVJ (s některými výjimkami, někteří zasílali platby dále ze setrvačnosti na účet BD – nemám přehled o těchto chybách).

Přibližné stanovení částky, která měla být převedena na účet SVJ z účtu BD (dle dostupných a představenstvem BD a výborem SVJ uvolněných informací):

příjem – výdaje = částka k převedení.....1 610 668– 606 543 = 1 004 125Kč.

Vzhledem k rozhodnutí schůze BD ze dne 27.4.2011 bod 4. měly být převedeny na účet SVJ peníze od vzniku SVJ, tedy od 1.října 2010. **Na účtu BD tedy mělo zůstat asi 502 238 Kč** (vklady členů BD od května 2010 do konce září 2010 včetně) jako fond na opravy.

Závěr:

Ve svých výpočtech jsem vycházel z rozhodnutí schůzí členů BD a SVJ o výších plateb do fondu , které lze dokumentovat výšemi plateb uvedenými na výpisech SIPO. Období od května 2010 do dubna 2012, kdy platby do FO byly zasílány na účet (účty) BD je možné dokumentovat oslovením organizace provádějící SIPO. Nemám ve výpočtech k dispozici přesné podklady o výdajích v období od května 2010 do konce dubna 2012, poněvadž nám nebyly představenstvem BD v tomto období podávány podrobné zprávy o hospodaření a představenstvo BD ani výbor SVJ nereagovali na mé iniciativy tyto podklady získat. Připouštím tedy ve výpočtech určité chyby a budu rád, když mi představenstvo BD a výbor SVJ tyto chyby vysvětlí.

Dotazy:

- 1. Jak vysokou částku do fondu určeného na opravy jsme nashromáždili (členové BD a následně členové SVJ) na účtu (účtech) BD za období od května 2010 do konce dubna 2012**
- 2. Jak vysoké byly výdaje z fondu oprav za období od května 2010 do konce dubna 2012 včetně.**
- 3. Jak vysoká částka byla, jako fond určený na opravy, z účtu (účtů) BD převedena na účet SVJ a za jaké období mých vkladů do FO**
- 4. Jak vysoká částka zůstala jako fond na opravy na účtu (účtech) BD po uplatnění rozhodnutí schůze členů BD ze dne 27.4.2011 a převodu peněz určených na opravy od data vzniku SVJ (1.10.2010)**
- 5. Zda bylo postupováno v souladu s usnesením schůze BD ze dne 22.7.2010 bod č. 9 (dorovnání plateb Bytasenem na původní výši) a o jaké měsíční souhrnné částky se za měsíce květen, červen a červenec 2010 jednalo (dle mých odhadů by to mělo být kole 100 000 Kč měsíčně).**
- 6. Jaké byly výdaje z fondu oprav v roce 2010**
- 7. Na jaké účty (jejich čísla) byly přijímány mé platby, zasílané prostřednictvím SIPO za období květen 2010 až duben 2012.**

Děkuji

Ing. Jaromír Staníček



Bod 7

Ing. Stolař seznámil ČS s cenami bytových jednotek na realitním trhu, které odpovídají bytovým jednotkám, které nebyly odkoupeny, s tím, že byl vznesen návrh, aby tyto byly nabídnuty k prodeji a výnos připadl družstvu. Hlasováno o návrhu:

Pro: 46

Proti: 0

Zdrželo se: 5

Přijato usnesení: *Bytové a nebytové jednotky, které nebyly odkoupeny členy družstva budou nabídnuty k prodeji, a to tak, že výchozí cena za jednotku 2+1 činí 1,8 milionu korun a za jednotku 1+1 1,4 milionu korun.*

Bod 8

Ing. Uchytíl seznámil ČS s potřebou revitalizace a plánovaným postupem. Informace doplnil o osobní zkušenosti ing. Staniček, zejména k programu Zelená úsporám. P.Navrátil vznesl dotaz, zda věc byla dle dřívější dohody projednána s p.Koutným. JUDr. Jirmanová požádala členy družstva, aby upustili od záměru jednotlivě měnit okna a pokud tak již učinili, dodali družstvu doklady a atesty k novým oknům. Současně navrhla, aby představenstvu byl udělen mandát k zajištění podkladů pro revitalizaci a podání žádosti k Magistrátu města Brna o úhradu některých nákladů. O návrzích hlasováno:

Pro: 49

Proti: 0

Zdrželo se: 2

Přijato usnesení: *Členská schůze pověřuje představenstvo bytového družstva zajištěním podkladů pro zahájení procesu revitalizace nemovitosti.*

Pro: 47

Proti: 2

Zdrželo se: 2

Přijato usnesení: *Členská schůze pověřuje představenstvo bytového družstva k podání žádosti Magistrátu města Brna o úhradu nákladů na opravu inženýrských sítí, technických zařízení budov, pláště domu, střechy, výtahu, nosné konstrukce či na odstranění zemní vlhkosti.*

Bod 9

V rámci obecné diskuse byl vznesen dotaz ohledně plateb do fondu údržby za měsíce květen, červen a červenec 2010, k nimž byli členové družstva vyzváni spol. Bytasen. Představenstvo vyzvalo členy družstva, aby tyto platby nehradili, pokud tak již učinili, budou jim peníze vráceny. Pokud se týká úhrad za měsíce květen-července 2010, stržených spol. Bytasen, pak bylo navrženo, aby rozdíl mezi strženou částkou a výší úhrad a záloh dle nového evidenčního listu platného od května 2010 byl poukázán na účet BD do fondu údržby. O návrhu hlasováno:

Pro: 43

Proti: 1

Zdrželo se: 7

Přijato usnesení: *Rozdíl finanční částky stržené spol. Bytasen jako předpis úhrad za měsíce květen, červen, červenec 2010 a částky stanovené jako předpis úhrad a záloh na služby dle evidenčního listu platného od května 2010 bude vrácen na účet bytového družstva.*

Ze strany představenstva byl vznesen dotaz směrem ke kontrolní komisi na frekvenci schůzí. Bylo konstatováno, že kontrolní komise se sešla více než dvakrát.

Bytové družstvo Foltýnova 39, 41, 43, 63500 Brno – Bystrc,
se sídlem Brno, Bystrc, Foltýnova 1018/41, PSČ 635 00, IČ: 283 55 393,
společnost zapsána v obchodním rejstříku Krajského soudu v Brně, oddíl Dr, vložka 4825

Z Á P I S

**z členské schůze Bytového družstva Foltýnova 39, 41, 43, 635 00
Brno-Bystrc, konané dne 27.04.2011 od 18.00 hod., v jídelně ZŠ
Vejrostova, Brno**

Program členské schůze:

1. Zahájení
2. Volba řídicího schůze, mandátové komise, zapisovatele a ověřovatelů
3. Změna programu - výzva panu Pěncíkovi k předání veškeré dokumentace BD
4. Závěrečná zpráva o hospodaření za r. 2010
5. Řešení nebytového prostoru BD
6. Schválení usnesení, závěr

Bod č. 1

Schůzi bytového družstva (dále jen BD) zahájil a všechny přítomné přivítal místopředseda BD Ing. Uchytíl.

Bod č. 2

Ing. Uchytíl byl jednomyslně zvolen přítomnými členy BD jako osoba, která bude ČS řídit.

Do mandátové komise byli navrženi a následně jednomyslně zvoleni paní Uchytílová, Mgr. Staničková a Ing. Staniček.

Zapisovatelem byla navržena a následně jednomyslně zvolena Mgr. Grénarová.

Jako ověřovatelé zápisu se přihlásili Mgr. Matoušková a pan Grénar, kteří byli rovněž jednomyslně zvoleni.

Ing. Uchytíl seznámil přítomné s programem ČS. Daný program včetně změny byl jednomyslně přijat.

Mandátová komise informovala členskou schůzi (dále jen ČS) o stavu členské základy BD – k 27.04.2011 má 69 členů, z nichž je na členské schůzi přítomno 44. Schůze byla prohlášena za usnášeníschopnou.

Bod č. 3

Ing. Uchytíl vyzval pana Pěncíka k předání veškeré dokumentace, která vznikla za celou dobu existence BD a je nezbytná i pro činnost SVJ. Nepřístupnost

ěchto písemností značně komplikuje výkon činnosti členů představenstva BD i výboru SVJ. JUDr. Jirmanová mimo jiné uvedla, že nedostupnost písemností je důvodem toho, že SVJ není dosud zapsáno v obchodním rejstříku. Ing. Uchytíl odmítl návrh pana Pěňčíka na postupné vydávání jednotlivých písemností i jeho návrh na předání všech dokladů do 15.05.2011. Mgr. Matoušková navrhla termín předání do 30.04.2011. O návrhu bylo hlasováno: návrh byl jednomyslně přijat.

Přijato usnesení: Pan Pěňčík předá veškerou dokumentaci BD v termínu do 30.04.2011.

Bod č. 4

Ing. Uchytíl stručně seznámil přítomné členy BD se závěrečnou zprávou o hospodaření BD za rok 2010 – bližší příloha č. 3 k tomuto zápisu. Na účtu BD byla k 31.12.2010 částka ve výši 1 691 645,70 Kč.

Přijato usnesení: ČS bere na vědomí informaci o finančním přehledu za rok 2010 a stavu zůstatku na účtu BD k 31.12.2010.

V této souvislosti vyjádřili Ing. Uchytíl a Ing. Stolař nespokojenost se službami Bytasenu, spol. s r.o., který je správcem našeho domu. Poukázali na nedostatky ve vedení účetnictví BD – laxní přístup k plnění povinností ze strany Bytasenu, nezajištění úhrad faktur ve lhůtě splatnosti, špatná komunikace s jeho pracovníky.

Na otázku paní Kratochvílové, proč byl vybrán Bytasen, k němuž má řada členů družstva výhrady, odpověděl Ing. Stolař. Změna správce bytového fondu během zúčtovacího období v souvislosti s převodem bytových jednotek do vlastnictví BD by znamenala značné komplikace s předáváním dokumentace.

Na dotaz Ing. Stanička, zda byla zaslána Bytasenu písemná výtky, bylo odpovězeno negativně.

Byl vysloven souhlas s návrhem Ing. Stanička na převod veškerých prostředků fondu oprav z účtu BD na účet SVJ ode dne vzniku SVJ, s výjimkou tří bytových jednotek a jednoho nebytového prostoru.

Ing. Stolař kladně hodnotil spolupráci s účetní firmou MANON – ÚČTO, s.r.o.

JUDr. Jirmanová navrhla zrušení smlouvy o správě nemovitosti s Bytasenem. O návrhu hlasováno: návrh byl jednomyslně přijat.

Přijato usnesení: ČS schvaluje zrušení smlouvy o správě nemovitosti a o vedení účetnictví s Bytasenem, spol. s r.o.

Bod č. 5

Ing. Uchytíl upozornil na nevýhodnost smlouvy o nájmu nebytových prostor mezi BD a panem Šulcem – doba nájmu je uzavřena na dobu neurčitou, důvody vypovězení smlouvy jsou taxativně vyjmenovány, dodatek smlouvy č. 1 a 2 blokuje možnost změnit výši nájmu, která činí 9.000,- Kč ročně. Celkový roční výnos činí 3.600,- Kč. Tato smlouva je nevypověditelná.

Ing. Staniček vyslovil návrh nechat smlouvu právně posoudit, zda přece jen neexistuje zákonný důvod ke zrušení smlouvy.

Ing. Uchytíl se snažil nalézt smírné řešení. Vyzval pana Šulce, aby ČS seznámil se svým názorem na tuto záležitost. Pan Šulc sdělil, že o koupi dotčeného

TABULKA ZŮSTATKU VÝŠE FONDU SVJ NA NUTNÉ OPRAVY KE KONCI ROKU – ODHAD DLE DOSTUPNÝCH PODKLADŮ

Podle skutečnosti, zda byly z účtu BD na účet SVJ převedeny peníze z FO za období květen 2010 až září 2010 ve výši cca 502 238 Kč.

	2010	2011	2012	2013	2014	2015
ZŮSTATEK KČ BEZ OBDOBÍ KVĚTEN AŽ ZÁŘÍ 2010 (ZŮSTALO NA ÚČTU BD 502 238 Kč)	225 811	693 542	1 456 665	1 369 136	1 418 359	1 891 885
ZŮSTATEK KČ VČETNĚ OBDOBÍ KVĚTEN AŽ ZÁŘÍ 2010 (NEZŮSTALO NA ÚČTU BD)	728 049	1 195 780	1 958 903	1 871 374	1 920 597	2 394 123

Zahrnutý výdaje z FO, které jsem byl schopen získat nebo odhadnout:

rok 2010.....28 505 Kč (pojištění+daň z nemovitosti)

rok 2011.....549 533 Kč (pojištění+daň z nemovitosti+regenerace domu+správa a účto)

rok 2012.....140 925 Kč (pojištění+daň z nemovitosti+správa a účto)

rok 2013.....425 497 Kč (pojištění+daň z nemovitosti+SIPO+výběrové řízení+sta+oprava
rozváděče+vodoměry+teplo+zámky+poštovné+čištění kanalizace+výmalba
sklepů+odměny úklid+revize has.
přístrojů+klíče+ověřování+skenování+svorky+odměny+správa a účto)

rok 2014.....333 955 Kč (daň z nemovitosti+ostatní odhad+odměny+správa a účto+výběrové řízení)

rok 2015.....nebyly zahrnuty žádné výdaje – nemám podklady