Členská schůze družstva DOMOV, Lidového bytového družstva v Moravské Ostravě

konaná dne 27. 06. 2018

**11. Právní a ekonomický rozbor převedení družstevních bytů do osobního vlastnictví**

**a**

**12. Řešení nebytových prostor v souvislosti s převedením družstevních bytů do osobního vlastnictví**

1. Při vytyčování jednotlivých bytových jednotek a společných částí domů při převodu do osobního vlastnictví byly uzavřeny smlouvy o smlouvě budoucí.
2. Tato smlouva ukládá povinnost převést do určitého data příslušnou bytovou jednotku do osobního vlastnictví.
3. Jelikož bývá pravidlem, že tato smlouva je již součástí budoucí smlouvy a v případě BD takto učiněno nebylo, je velice sporné vymáhání tohoto závazku.
4. Pokud je ve smlouvě odkaz na eventuální dodatky ke smlouvě. Pokud družstevníci vysloví nový názor, že bytové jednotky převádět nechtějí, bude nutné tento názor respektovat.
5. Po uplynutí doby určené k převodu bytových jednotek do osobního vlastnictví bude nutné stanovit nové podmínky k těmto převodům.
6. K tomuto se váže i problematika nebytových prostor, v nynější situaci při převodu družstevník zanechává veškerá aktiva v BD. Převádí se jen bytová jednotka a podíl na společných částech domu a pozemku. S převodem zaniká členství v BD.
7. Tyto podmínky, je možno při budoucích převodech po uplynutí data ve smlouvách o smlouvách budoucích změnit.

**13. Návrh úspory nákladů družstva DOMOV po další období**

Tento návrh úspor je prezentován s možnou volbou firmy LAER – správa domů do funkce předsedy BD. Tato volba umožnuje postoupit při převodu správy BD o další krok a tím vytvořit podmínky po ušetření nákladů BD. Plně si uvědomuji, že tento krok nese spoustu otázek a pochybností od družstevníků. Ty nejpodstatnější se pokusím zodpovědět.

1. Dojde ke změně stanov bytového družstva v tom smyslu, že členem se nově může stát i právnická osoba, tato výjimka bude vytvořena pouze na omezenou dobu., kdy bude firma LAER – správa domů, s.r.o. předsedou bytového družstva. Po odvolání firmy LAER z pozice předsedy se stanovy vrátí k původní verzi.

2. Dojde k zaplacení základního členského vkladu

3. Společnost LAER – správa domů s.r.o. bude na nejbližší členské schůzi zvolena předsedou představenstva

4. **Členství společnosti LAER – správa domů s.r.o. není spojeno s právem na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu, nebytu, ani s nájmem družstevního bytu, nebytu či jiného prostoru ve vlastnictví bytového družstva DOMOV.**

5. Firmě LAER – správa domů, s.r.o. nevzniknou jiné výhody s volbou do pozice předsedy BD, kromě finanční odměny schválené schůzí BD.

Hlavním úkolem nově zvoleného představenstva bude, opětovně plně obsadit nebytové prostory a tím zajistit dostatek finančních prostředků pro BD. Významným bodem navrhovaných změn a možností zajištění finančních prostředků je, zrušení kanceláře DOMOV, kdy činnost kanceláře by převzala firma LAER. Takto uvolněné kanceláře by sloužily k pronájmu. Při předpokládaných cenách v Ostravě, očekávejme příjem do kasy BD cca. 100 000 až 120 000 Kč za rok. Po jednotlivých jednáních s představenstvem a proběhnutí minulé schůze BD, vnímám ještě jednu hlavní otázku a tou je odměna za činnost předsedy BD. Navržená výše odměny je 9700 Kč za měsíc.

Provozní nálady za rok 2017 pro BD 900 000 Kč

Provozní náklady při navržených změnách 700 000 Kč

Ušetřené prostředky 200 000 Kč

**14. NÁVRH ÚPRAV STANOV DRUŽSTVA DOMOV**

Nová znění:

Čl. 14 odst. 1:

Členem bytového družstva může být právnická osoba se sídlem na území ČR nebo zletilá fyzická osoba mající trvalý pobyt v ČR, které za podmínek určených těmito stanovami vznikne dnem vzniku členství právo na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu, nebo právo nájmu družstevního bytu. Toto ustanovení se použije, nestanoví-li závazné ustanovení práva EU nebo zákona České republiky jinak.

Čl. 15 odst. 1 písm. b)

Jméno nebo název (firmu) a bydliště nebo sídlo uchazeče o členství

Čl. 16 odst. 2 písm. a)

Jméno nebo název (firma) a bydliště nebo sídlo, s výslovným uvedením adresy pro doručování členovi, má-li být doručováno na jinou adresu, než je bydliště nebo sídla člena

Čl. 50 odst. 2

Fyzická osoba, která je členem voleného orgánu nebo fyzická osoba, která zastupuje právnickou osobu, která je členem voleného orgánu, musí dosáhnout věku 18 let, musí být plně způsobilá k právnímu jednání, musí být bezúhonná ve smyslu zákona o živnostenském podnikání a u níž nenastala skutečnost, jež je překážkou provozování živnosti podle zákona o živnostenském podnikání.

Zpracoval: Ing. Artur Volek

V Ostravě 07.06.2018