**Zápis ze schůze Bytového a stavebního družstva Nýřany z 24.5.2023**

**Program**

1. Sečtení přítomných, rozhodnutí o usnášeníschopnosti schůze

2. Volba zapisovatele

3. Přivítání hostů - starostka města paní Caisová, zástupce správcovské firmy Triumfa paní Mihulková

4. Referát ke stavu převodu bytů do osobního vlastnictví - pí. Caisová

5. Hospodaření za rok 2022 - pí. Mihulková

6. Odečty vody - stav a návrhy řešení

7. Diskuse

8. Hlasování o řešení a opatření do budoucna

9. Závěr

-----------------

**1. Sečtení přítomných, rozhodnutí o usnášeníschopnosti schůze.**

Přítomných bylo 37 zástupců bytů z 45. Jeden odešel před zahájením hlasování. Schůze byla usnášeníschopná.

**2. Volba zapisovatele.**

Zvolena pí. Raková

**4. Referát ke stavu převodu bytů do osobního vlastnictví - pí. Caisová**

Lhůta 20 let, po kterou, dle pravidel obdržené dotace byty musely být ve stávajícím režimu uplynula v listopadu 2022.

V prosinci 2022 byla banka ČSOB požádána o potvrzení bezdlužnosti. Následně na katastru nemovitostí byl potvrzen konec zástavy a byla podána žádost o provedení výmazu dluhu.

Tento krok proběhl. MMR a státní fond rozvoje bydlení obdrželi žádost o vyjádření zda byly splněny podmínky dotace. Je na jejich rozhodnutí, zda provedou nebo neprovedou kontrolu. Vyjádření prý lze očekávat do 12 měsíců, snad již do 6 měsíců. žádost byla odeslána v lednu 2023.

V mezidobí, kdy čekáme na vyjádření lze udělat rozdělení nemovitosti na jednotlivé bytové jednotky a i proto proběhlo zaměření bytů. Připravují se smlouvy s tím, že město bude převádět byty rovnou na družstevníky. Bude vynechán krok převodu na družstvo a následně od družstva na majitele. Převodem bytů zanikne družstvo a bude nutné založit společenství vlastníků. Byty budou převedené za symbolickou 1,-Kč. Pozemky pod domem za cenu obvyklou poměrem k velikosti bytů. Posudek a odhad ceny je připravován. Je nutné počítat s částkou až desítek tisíc korun na bytovou jednotku.

Ze všech vchodů vznikne jedno SVJ. Po převodu bytů na družstevníky musí dojít k shledání vlastníků a založení společenství vlastníků. Teprve poté dojte k zápisu / rozdělení / převedení  v katastru nemovitostí.

Ještě je nutné aby správci vchodů přiřadili čísla bytů k číslům sklepů. Tuto informaci je nutné předat p. Vrbovi do týdne.

**5. Hospodaření za rok 2022 - pí. Mihulková**

Na začátku roku 2022 bylo na fondu oprav 609 408,-

Na konci roku 2022 bylo na fondu oprav 1 035 042,-

Stav revizí plánovaných na rok 2023 a do budoucna

- požární revize v říjnu 2023

- výměna bytových vodoměrů září 2024

- zbývá naplánovat kontrolu spalinových cest

Správcovská firma neinformovala o žádných dlužnících. Přeplatky budou vráceny při ročním vyúčtování.

**6. Odečty vody - stav a návrhy řešení**

V jednotlivých domech jsou opakovaně registrovány velké rozdíly ve spotřebě vody na hlavním vodoměru a jednotlivými vodoměry v bytech. V roce 2022 je rozdíl mezi součty spotřeby vody na vodoměrech bytů a odečtu na hlavním vodoměru vyčíslen na více než 22 000,- Kč. Tento problém se opakuje každý rok. Paní Mihulíková předala své zkušenosti z jiných domů, že odchylka mezi hlavním vodoměrem a bytovými vodoměry do 25% je normální. Tudíž odchylky 3-18 % jsou v normě.

**7. Diskuse**

Byly probrány možnosti uhrazení nákladů odchylky a možnosti nápravy do budoucna.

**8. Hlasování o řešení a opatření do budoucna**

* Vyúčtování spotřeby vody bude bez ponížení nebo úprav, dle odečtů vodárny - pro hlasovalo 12 z 36
* Vyúčtování spotřeby vody bude dle spotřeb bytů dle bytových vodoměrů a ostatní náklady ca 22 000,- bude zaplaceno z fondu oprav - pro hlasovalo 20 z 36
* Vyúčtování spotřeby vody bude dle spotřeby bytů +10% a ostatní náklady budou zaplaceny z fondu oprav - pro nehlasoval nikdo z 36

Rozhodnutí:

Za rok 2022 bude vyúčtování správcovskou firmou Triumfa rozesláno dle skutečných odečtů  z bytových vodoměrů a ostatní náklady budou zaplaceny z fondu oprav.

Dále bylo hlasováno o dřívější obměně bytových vodoměrů.

* Vyměnit vodoměry ve všech bytech najednou - pro hlasovalo 9 z 36
* Vyměnit vodoměry v bytovém domě 1235 a realizovat reklamaci na vodárny. - pro hlasovala většina přítomných.

O dodavateli kvalitních bytových vodoměrů rozhodne na základě nabídek p. Vrba.

**9. Závěr**