

ZÁPIS Z NÁHRADNÍ ČLENSKÉ SCHŮZE BYTOVÉHO DRUŽSTVA PETRŽÍLKOVA

Náhradní členská schůze Bytového družstva Petržilkova, družstvo, se sídlem Sluneční náměstí 2588/14, 158 00 Praha 5, IČO: 26777843, zapsaného v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, sp.zn. Dr 5873 (dále jen „Družstvo“), se konala dne 11.6. 2018 od 19:00 hodin v Komunitním centru sv. Prokopa na adrese V Hůrkách 1292/8, Praha 5 - Nové Butovice.

PROGRAM ČLENSKÉ SCHŮZE:

1. Zahájení, kontrola usnášeníschopnosti, volba orgánů
2. Informace o práci představenstva a kontrolní komise v roce 2017
3. Zpráva představenstva o hospodaření Družstva za rok 2017
4. Vyjádření kontrolní komise k účetní závěrce za rok 2017
5. Schválení průčtování nákladů proti dohodě o narovnání s Geosan Group
6. Schválení účetní závěrky za rok 2017
7. Volba a odvolání členů představenstva a kontrolní komise Družstva
8. Úprava výše záloh a zvýšení příspěvku do fondu oprav
9. Projednání návrhu propojovacího koridoru
10. Dotazy, připomínky, diskuse
11. Závěr

1. ZAHÁJENÍ, KONTROLA USNÁŠENÍSCHOPNOSTI, VOLBA ORGÁNŮ

Členskou schůzi Družstva zahájil Ing. Jan Rosenthaler v 19:10 hodin poté, co byla ukončena prezence a sečteny podpisy přítomných družstevníků a jejich zmocněných zástupců. Ing. Jan Rosenthaler konstatoval, že je přítomno 45 členů Družstva z celkového počtu 158 (45 z celkových 158 hlasů) a členská schůze je usnášení schopná, jelikož se jedná o náhradní členskou schůzi, která je schopna se usnášet bez ohledu na počet přítomných členů.

Ing. Jan Rosenthaler informoval přítomné, že bude hlasováno aklamací a navrhl, aby bylo hlasováno v pořadí, kdo je proti, kdo se zdržel s tím, že následně bude odečtem zjištěno, kdo je pro. Bylo tedy hlasováno o následujícím usnesení:

„Členská schůze schvaluje, že o jednotlivých návrzích bude hlasováno aklamací, tj. veřejným hlasováním, a to zřetelným zvednutím ruky, v pořadí „proti“, „zdržel se“ a následně bude odečtem zjištěno, kolik hlasů je „pro“, tj. pokud přítomný člen nebude hlasovat ani „proti“, ani „se nezdrží“, má se za to, že hlasuje „pro“. Ti členové družstva, kteří při hlasování uplatní plnou moc svěřenou jim jiným členem družstva, oznámí počet hlasů při jejich sčítání v průběhu hlasování.“

Pro: 45

Proti: 0

Zdrželi se: 0

Následně přistoupila členská schůze k volbě předsedajícího. Do funkce předsedajícího byl navržen Ing. Jan Rosenthaler a bylo hlasováno o následujícím usnesení:

„Členská schůze volí předsedajícím členské schůze Ing. Jana Rosenthalera.“

Pro: 45

Proti: 0

Zdrželi se: 0

Ing. Jan Rosenthaler konstatoval, že usnesení bylo přijato.

Dále členská schůze přistoupila k volbě zapisovatele, kdy na tuto funkci byla navržena Mgr. Michaela Kmochová. Bylo hlasováno o následujícím usnesení:

„Členská schůze volí zapisovatelem členské schůze Mgr. Michaelu Kmochovou.“

Pro: 45

Proti: 0

Zdrželi se: 0

Ing. Jan Rosenthaler konstatoval, že usnesení bylo přijato. Následně bylo přistoupeno k následujícímu bodu programu.

2. INFORMACE O PRÁCI PŘEDSTAVENSTVA A KONTROLNÍ KOMISE V ROCE 2017

Ing. Jan Rosenthaler informoval přítomné o hlavní náplni činnosti představenstva Družstva v roce 2017. V roce 2017 se představenstvo soustředilo zejména na řešení provozních záležitostí, především na zlepšení práce správy, se s jejíž prací je Družstvo dlouhodobě nespokojeno. Představenstvo vede seznam otevřených záležitostí, jejichž řešení je pravidelně urgováno. Díky tomu získalo představenstvo přehled o prodlení v řešení jednotlivých záležitostí a vneslo na výboru SVJ návrh na požadavek na slevu z ceny za služby správy (celkem cca 28.000 Kč).

Na podzim roku 2017 skončilo šestileté období z Dohody o vypořádání uzavřené s Městskou částí. Zůstatek byl rozdělen v souladu s uzavřenou dohodou s tím, že k žádosti o použití zůstatku na další opravy v domě se Městská část Praha 13 vyjádřila v tom smyslu, že se takovému využití nebrání.

Ing. Rosenthaler dále informoval členskou schůzi o stavu procesu převodu bytů do vlastnictví členů Družstva. Protože v roce 2017 uplynulo 10 let, po kterých je možné požádat o ukončení dotačního režimu, vyzvalo Družstvo MČP13, aby o ukončení dotačního režimu požádala. Věc byla postoupena na MHMP. Dle telefonické informace z MHMP byl příslušný dodatek se SFRB uzavřen v dubnu 2018, MČP13 však dosud oficiálně tuto informaci nepotvrdila. V červnu 2018 se uskuteční jednání s MČP13 ohledně dalšího postupu převodu bytů. Již nyní je však třeba avizovat, že s převodem bytů mohou být spojeny náklady např. na odkup podílu na pozemku či úhrada daně z nabytí nemovitostí.

Po diskuzi Ing. Rosenthaler předal slovo Lukáši Malínskému, členu kontrolní komise, který informoval přítomné o činnosti kontrolní komise v roce 2017.

Lukáš Malínský informoval o tom, že kontrolní komise se vedle běžné činnosti a kontroly účetnictví se v roce 2017 a počátkem roku 2018 zabývala kontrolou vyúčtování tepla, které bylo letos kalkulováno odlišným způsobem. Dále apelovala na SVJ, aby vyřešilo problém s tlakem teplé vody.

3. ZPRÁVA PŘEDSTAVENSTVA O HOSPODAŘENÍ DRUŽSTVA ZA ROK 2017

Ing. Jan Rosenthaler přednesl zprávu představenstva o hospodaření Družstva v roce 2017.

2017	stav k 1.1.2017	stav k 31.12.2017	stav k 31.03.2018
běžný účet KB	17 718,50	1 099,68	18 181,00
účet KB	3 370 804,69	3 371 900,19	
účet fio – nájem	1 768 435,00	611 047,00	2 007 446,90
účet fio – spořicí	172 992,10	21 396,00	1 099,77
pokladna	19 028,00	25 347,00	25 347,00

	předpisy	náklady	rozdíl
správa družstvo	227 460,00	189 100,00	38 360,00
družstevní nájemné	460 380,00	161 770,69	298 609,31

Výsledek hospodaření	-302 164,44		
Náklady	510 128,31		
materiál	0,00		
služby	13 180,50	z toho	
		právní služby	7 562,50
		pronájem sálu	4 000,00
opravy z pozastávek – daňové	292 176,17		
opravy z pozastávek - nedaňové	34 385,63		
daň z nemovitostí	52 538,00		
odměny představenstva	110 700,00		
ostatní náklady	7 148,01		
Výnosy	207 963,87		
bonusy	2 364,99		
převody	11 000,00		
penále	1 649,00		
pronájmy	30 397,37		
čerpání zál. nájemného	161 770,69		
úroky	781,82		
daň z příjmů	0,00		
výsledek hospodaření po zdanění	-302 164,44		

Na závěr Ing. Jan Rosenthaler předložil členské schůzi ke schválení účetní závěrky za rok 2017. Závěrka byla připravena účetní správou Družstva Ing. Nohejlovou, společností doma a.s., a zkontrolována autorizovaným daňovým poradcem p. Opatrným.

4. VYJÁDŘENÍ KONTROLNÍ KOMISE K ÚČETNÍ ZÁVĚRCE ZA ROK 2017

Slova se ujal Lukáš Malínský a přednesl základní body zprávy kontrolní komise týkající se účetní závěrky za rok 2017.

Uvedl, že kontrolní komise doporučuje účetní závěrku za rok 2017 schválit v podobě, v jaké byla představenstvem předložena.

5. SCHVÁLENÍ PROÚČTOVÁNÍ NÁKLADŮ PROTI DOHODĚ O NAROVNÁNÍ S GEOSAN GROUP

Ing. Rosenthaler informoval přítomné, že v roce 2017 byly ze strany Městské části schváleny poslední doklady k proúčtování proti dohodě o narovnání (celkem 19 dokladů v hodnotě 326.561,8 Kč).

Navrhl tedy hlasovat o následujícím usnesení:

„Členská schůze schvaluje úhradu ztráty ve výši 326.561,8 Kč z prostředků z dohody o narovnání s GEOSAN GROUP.“

Pro: 45

Proti: 0

Zdrželi se: 0

Ing. Jan Rosenthaler konstatoval, že usnesení bylo přijato.

6. SCHVÁLENÍ ÚČETNÍ ZÁVĚRKY ZA ROK 2017

V návaznosti na vyjádření kontrolní komise nechal Ing. Jan Rosenthaler hlasovat o následujícím usnesení:

„Členská schůze schvaluje účetní závěrku bytového družstva za rok 2017 ve znění předloženém představenstvem.“

Pro: 45

Proti: 0

Zdrželi se: 0

Ing. Jan Rosenthaler konstatoval, že usnesení bylo přijato.

V návaznosti na schválení úhrady ztráty z prostředků dohody o narovnání bylo navrženo hlasovat o následujícím usnesení:

„V návaznosti na úhradu ztráty ve výši 326.561,8 Kč z prostředků z dohody o narovnání s GEOSAN GROUP členská schůze schvaluje převod částky 24.397,36 Kč na účet nerozděleného zisku minulých let.“

Pro: 45

Proti: 0

Zdrželi se: 0

Ing. Jan Rosenthaler konstatoval, že usnesení bylo přijato.

7. VOLBA A ODVOLÁNÍ ČLENŮ PŘEDSTAVENSTVA A KONTROLNÍ KOMISE DRUŽSTVA

Ing. Jan Rosenthaler informoval přítomné, že zůstává neobsazena jedna funkce člena kontrolní komise. Dotázal se tedy přítomných, zda má někdo zájem stát se členem kontrolní komise. Přihlásila se jedna zájemkyně.

Ing. Jan Rosenthaler dal hlasovat o následujícím usnesení:

„Členská schůze volí členem kontrolní komise paní Ditu Zajčenko, bytem Sluneční náměstí 2588, Praha 13.“

Pro: 45

Proti: 0

Zdrželi se: 0

Ing. Jan Rosenthaler konstatoval, že usnesení bylo přijato.

Bylo přistoupeno k dalšímu bodu programu.

8. ÚPRAVA VÝŠE ZÁLOH A ZVÝŠENÍ PŘÍSPĚVKU DO FONDU OPRAV

Ing. Jan Rosenthaler informoval přítomné, že správa iniciovala změnu zálohových a dalších plateb určených na úhradu služeb spojených s provozem domu. Návrh změny záloh byl publikován na vývěsce v domě a na webových stránkách www.bdpetrzilkova.cz. Návrh počítá se snížením některých zálohových položek, u kterých dochází k vyšší přeplatkům, zvýšena je záloha na vodné a příspěvek do fondu oprav. Podrobnosti uvedla paní Prokopová, která provedla výpočet pro různé velikosti bytů. Rozdíl na zálohách vychází více méně do nuly. Ing. Jan Rosenthaler informoval o důvodech pro zvýšení příspěvku do fondu oprav.

Po diskuzi Ing. Jan Rosenthaler navrhl, aby bylo hlasováno o následujícím usnesení:

„Členská schůze schvaluje úpravu zálohových a dalších plateb určených na úhradu služeb spojených s provozem domu dle návrhu předloženého představenstvem.“

Pro: 45

Proti: 0

Zdrželi se: 0

Ing. Jan Rosenthaler konstatoval, že usnesení bylo přijato.

Bylo přistoupeno k dalšímu bodu programu.

9. PROJEDNÁNÍ NÁVRHU PROPOJOVACÍHO KORIDORU

Ing. Jan Rosenthaler informoval přítomné o úmyslu vlastníka nebytových prostor vybudovat propojovací koridor mezi nebytovými prostory v 1NP domu. Podkladové materiály byly publikovány na vývěsce v domě a na webových stránkách [www. bdpetrzilkova.cz](http://www.bdpetrzilkova.cz). Byla diskutována otázka zhoršení průvanu a nakolik hrozí, že se celá konstrukce větrem nebo otřesy z metra rozrezonuje. Byl přednesen požadavek na předložení hlukové studie. Diskutována možnost celkového uzavření průchodu a možná technická řešení. Vznesen požadavek, aby řešení problému navrhl Ing. Slamják

Po diskuzi bylo hlasováno o následujícím usnesení:

„Členská schůze nesouhlasí s realizací propojovacího koridoru dle předloženého návrhu.“

Pro: 45

Proti: 0

Zdrželi se: 0

Ing. Jan Rosenthaler konstatoval, že usnesení bylo přijato.

Bylo přistoupeno k dalšímu bodu programu.

10. DOTAZY, PŘIPOMÍNKY, DISKUSE

Ing. Rosenthaler vyzval členy Družstva, aby pokud zjistí jakoukoliv závadu, informovali emailem představenstvo.

Ing. Rosenthaler upozornil na skutečnost, že měřák na otopném žebříku v koupelně zaznamenává i topení elektřinou v létě. Řešením je udělat dva odečty do roka, ale znamená to náklad navíc 30.000 Kč.

Ing. Rosenthaler upozornil na to, že někteří nájemci pronajímají byty přes AirBNB. Družstvo tuto situaci nepodporuje, správa byla požádána, aby instruovala ostrahu, že nesmí zprostředkovávat předání klíčů, zavazadel apod. Přítomní byly informováni, že Družstvo již bylo v souvislosti s pronájmy přes AirBNB dotazováno správcem daně.

Ing. Rosenthaler informoval o jednání s f. KONE ohledně oprav výtahů. S KONE dohodnuto, že opravy do dohodnuté částky budou prováděny automaticky bez nutnosti schválení, aby nedocházelo k prodlevám.

Dotaz ohledně parkování polikliniky. Ing Rosenthaler vysvětlil, že vlastník nebytových prostor má v 1PP parkovací stání, kde ale dnes parkují členové družstva, což by neměli. Parkování pacientů na veřejném parkovišti u domu nelze bránit (muselo by dojít k uzavření areálu).

Nájemci ve třetím patře vznesli stížnost na to, že musí uklízet terasu. Paní Kédlová vznesla stížnost na dodavatele zahradnických služeb. Ing. Rosenthaler uvedl informace ke snahám o výměnu zahradníků. L. Malínský navrhl, aby paní Kédlová byla informována, kdy zahradníci přijedou, aby je mohla kontrolovat.

P. Peterka vznesl dotaz na výsledek jednání s panem Marešem (výměna domovníka). S panem Marešem nedošlo k dohodě. P. Peterka vznesl stížnosti k fungování správy. Slovo dostal pan Vaniček, jako zástupce správy.

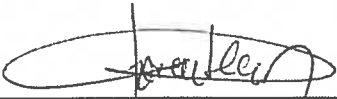
K dotazu na fungování domovních telefonů byli přítomní informováni o plánovaném jednání s firmou ATEBEK. Pan Vaniček poskytl podrobnější informace o postupu opravy – příští týden by mělo dojít k výměně nefunkčního přístroje na recepci.

Diskutovány jednotlivé připomínky k fungování domu, správy apod.

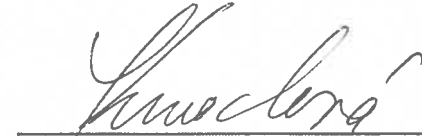
11. ZÁVĚR

Vzhledem k tomu, že program členské schůze byl vyčerpán, Ing. Jan Rosenthaler ukončil členskou schůzi v 21:25 hodin.

V Praze, dne 12.6.2018



Ing. Jan Rosenthaler
předsedající



Mgr. Michaela Kmochová
zapisovatelka

Přílohy:

- 1) Kopie pozvánky
- 2) Prezenční listiny
- 3) Další podklady