

Zápis z členské schůze Bytového družstva Hostinského 1537-1540 (dále
BD nebo družstva),
konané dne 11.6.2008 v KD Mlejn, Stodůlky

Počet přítomných členů BD: 55 - viz. Prezenční listina
Předsedající schůze : Ing. Vladimír Faflík
Zapisovatel: Jitka Slabochová
Ověřovatel zápisu : JUDr. J. Štěpánek, Z. Nováková
Počet příloh tohoto zápisu: 6

Příloha č. 1- Program schůze
Příloha č. 2- Prezenční listina
Příloha č. 3- Zpráva KK
Příloha č. 4- Souhlas s projednáváním převodu bytových jednotek do OV
Příloha č. 5- Přehled hospodaření BD za rok 2007
Příloha č. 6- Zpráva o činnosti představenstva

Členská schůze byla svolána předsedou BD ing. Vladimírem Faflíkem, písemnou pozvánkou s programem schůze doručenou do schránek členů družstva.

Způsobilost členské schůze družstva k přijetí usnesení byla zjištěna z prezenční listiny, která je přílohou tohoto zápisu, a správnost byla potvrzena místopředsedkyní představenstva Zdeňkou Novákovou, podle které je na schůzi přítomno 55 členů BD z 93.

Schůzi zahájil předseda představenstva Ing. Faflík, který přednesl program schůze, za předsedajícího schůze navrhl ing. Trávníčkovou, zapisovatele J. Slabochovou, ověřovatele zápisu paní Z. Novákovou a JUDr. Štěpánka, skrutátory pana mgr. Šamánka a ing. Jaroše.

Člen představenstva mgr. Šamánek vznesl námitku, odmítl být skrutátorem a požadoval zvolení jako ověřovatele zápisu. Ing. Faflík navrhl místo mgr. Šamánka skrutátora ing. Dostála a dal hlasovat tomuto návrhu: předsedajícího schůze ing. Trávníčková, zapisovatel J. Slabochová, ověřovatelé zápisu paní Nováková a JUDr. Štěpánek, skrutátoři pan ing. Dostál a ing. Jaroš. Členská schůze hlasovala s výsledkem:

pro 45 hlasů, proti 1 hlas, zdrželo se 9 hlasů.

Ing. Trávníčková zahájila členskou schůzi.

1/ Zpráva o hospodaření

Ing. Trávníčková podala členům družstva informace o přehledu hospodaření BD za rok 2007. Tyto materiály obdržel každý člen družstva do schránky. Jsou přílohou tohoto zápisu. Ing. Trávníčková přednesla vysvětlující informace k údajům o provozních nákladech družstva, zrekapitulovala příjmy a výdaje BD za období roku 2007. V průběhu zprávy o hospodaření proběhla diskuse členů družstva s dotazy na výši rizikového fondu, způsob výpočtu. Pan Balaš podal návrh na změnu Stanov právě kvůli rizikovému fondu. Ing. Faflík zdůvodnil tvorbu rizikového fondu na základě platných Stanov BD Hostinského. Člen KK pan Jaroš podal návrh, aby si ti členové družstva, kteří se ocitli ve složité finanční situaci, podali písemnou žádost BD o odložení platby se závazkem do kdy můžou RF naplnit. Na základě diskuse

ing. Faflik sdělil přítomným, že vypracuje pro jednotlivé členy písemné oznámení o tom, jaká částka zbývá každému členu družstva doplatit. Mgr. Šamánek vznesl dotaz, zda může být vyúčtování prováděno každé čtvrtletí. Členská základna požádala před odsouhlasením účetní závěrky BD za rok 2007 kontrolní komisi, aby přednesla Zprávu o činnosti.

2/ Zpráva KK a volba nového člena KK

Člen KK ing. Jaroš přednesl Zprávu o činnosti KK v roce 2007. Zpráva je přílohou tohoto zápisu. Poté dal k hlasování:

1. usnesení

„členská schůze projednala rezignaci paní Soni Vankové na její funkci člena kontrolní komise a k dnešnímu dni tj. 11.6.2008 její rezignaci přijímá“

Hlasováno: 55 hlasů pro, **0** hlasů proti, **0** hlasů se zdrželo
Usnesení č. 1 bylo přijato.

Kontrolní komise navrhla členské schůzi nového člena KK JUDr. J.Štěpánka a navrhla k hlasování:

2. usnesení

„členská schůze souhlasí, aby se pan JUDr. Jiří Štěpánek stal členem kontrolní komise BD Hostinského 1537-40, a to s platností od 11.6.2008“

Hlasováno: 53 hlasů pro, **0** hlasů proti, **2** hlasů se zdrželo
Usnesení č. 2 bylo přijato.

3/ Zpráva o hospodaření

Mgr. Šamánek požádal o zaprotokolování námítky:

1. námitka

„ zpráva o hospodaření a zpráva o činnosti BD nebyly projednány a schváleny na zasedání představenstva“.

Ing. Trávníčková seznámila členy představenstva s Roční závěrkou BD pro rok 2007. Následně dala ing. Trávníčková hlasovat:

3. usnesení

„členové bytového družstva Hostinského 1537-1540 schvalují roční účetní závěrku roku 2007 se ztrátou 1 128 192,- Kč (jedenmilionstodvacetostatisíc stodevadesátdvěkorun), výškou zaplacení úroků z úvěru a daňovými odpisy dlouhodobého majetku“

Hlasováno: 47 hlasů pro, 3 hlasy proti, 5 hlasů se zdrželo
Usnesení č. 3 bylo přijato.

4/ Zpráva o činnosti představenstva

Zprávu přednesl předseda družstva ing. Faflík a tvoří přílohu tohoto zápisu. Informoval o nájemních smlouvách - vypracováním vzoru nájemní smlouvy a smlouvy na nebytové prostory, tím byla se souhlasem představenstva, pověřena mgr. Jermanová. Ing. Faflík informoval o postupném vydávání nájemních smluv a smluv. Byly podány informace o úhradě daně z nemovitosti, problematickém převodu členských práv a krocích, které představenstvo podniklo.

Ing. Faflík informoval o vedení účetnictví, o stavu rizikového fondu, fondu oprav. Přislíbil vypracovat přehledy.

Problémy v domech - opět byla zdůrazněna nutnost zamykání vchodových dveří. Ing. Faflík informoval o osobách zdržujících se ve společných prostorách a užívajících návykové látky. Klíče od přístupu na střechu jsou uloženy kromě předsedy u paní Kunzové (1537), paní Novákové (1538), pana Dostála (1539) a ing. Faflíka (1540). Bylo upozorněno na krádeže zámkové vložky od vchodových dveří a mřížích.

Ing. Dostál poukázal na nejednotnost v jednání představenstva BD.

Člen představenstva pan Balaš informoval o jednání na České spořitelně ohledně možnosti zaměření jednotlivých bytů a vyvázání ze zástavy u těch bytů, které jsou zcela splaceny.

5/ Opravy domu

Ing. Faflík informoval o stavu střechy a nutnosti její opravy. Oslovil tři pražské firmy, které se zabývají izolačními pracemi. Provedl jejich srovnání – materiál, tepelnou izolaci, informace o pojištění odpovědnosti za škodu, záruční dobu (10 let), životnost 30 let, materiál na klempířské práce a cenu nabídky. Firmy si zaměřily střechu a předložili své nabídky:

- Firma SOTI cena za práci 1 235 335,- Kč
- Firma ISOTEC cena za práci 1 306 898,- Kč
- Firma IZOLPRAG cena za práci 1 028 370,- Kč

Vznesen dotaz, zda nebyly osloveny i mimopražské firmy. Námitka člena družstva, proč nebyla dána krátká srovnávací informace předem členům družstva, návrh pro příští schůzi. Připomínka pana Šamána, zda vůbec chce družstvo opravovat střechu a návrh na vytvoření pracovní skupiny. Dotaz na stavební dozor. Pan Balaš zdůvodnil nutnost opravy a časovou tíseň. Diskuse.

Poté dal ing. Faflík návrh k hlasování:

4. usnesení

„členská schůze vybrala jako dodavatele střešního pláště firmu IZOLPRAG s.r.o. v nabídkové ceně 1 028 370,- Kč“

Hlasováno: 53 hlasů pro, 0 hlasů proti, 2 hlasy se zdržely
Usnesení č. 4 bylo přijato.

Ing. Faflík informoval přítomné o plánované výměně oken v bytech a společných prostorách. Předběžně odhadovaná částka je 2,8 až 3 miliony korun. Poskytl informace o zvýhodněné částce, pokud by se práce prováděly v zimním období. Zmínil možnost úhrady pouze části ceny a zbytek by byl možný splácet. Diskuse se členy družstva.

Dále ing. Faflík informoval o výměně centrálních uzávěrů vody v celém domě.

6/ Výkonný manager družstva

Ing. Trávníčková podala návrh zvolit výkonného managera bytového družstva, do této funkce navrhla ing. Faflíka. Mgr. Šamánek navrhl, aby byla provedena dohoda o provedení činnosti na konkrétně vykonané práce. Tato dohoda je však limitována na 150 hodin ročně. JUDr. Štěpánek navrhl tuto činnost vykonávat na základě mandátní smlouvy. Tato možnost byla vyloučena vzhledem k možnému střetu zájmů. Následovala diskuse o finančním ohodnocení výkonu této funkce, ze které vyplynulo, že bude hledáno odpimální řešení formy odměny výkonného managera.

Navrženo k hlasování:

5. usnesení

„členská schůze souhlasí s tím, aby do placené funkce výkonného managera byl zvolen ing. Faflík, a to na částečný úvazek za mzdu 12 000,- Kč (dvanáct tisíc korun)“

Hlasováno: 53 hlasů pro, 1 hlas proti, 1 hlas se zdržel
Usnesení č. 5 bylo přijato.

7/ Provozní fond

Ing. Trávníčková informovala o nutnosti vytvářet provozní fond BD. Bytové družstvo v současné době nemá tento fond naplněn a nemá prostředky na běžný provoz. Ing. Trávníčková informovala o částce 562,- Kč, tato vychází z následujícího rozpočtu poplatků za byt a měsíc:

Účetnictví	98,- Kč
Intergate	152,- Kč
Pojištění	52,- Kč
Daň z nemovitosti	35,- Kč
Kancelářské potřeby, režie	50,- Kč
Manager	175,- Kč

Po diskusi následovalo hlasování:

6. usnesení

„členská schůze souhlasí s tvorbou prvozního fondu a to v částce 600,- Kč (šestset korun českých) za měsíc a byt s účinností od 1.7.2008, a to s obvyklou splatností“

Hlasováno: 50 hlasů pro, **0** hlasy proti, **5** hlasů se zdrželo
Usnesení č. 6 bylo přijato.

Ing.Faflík informoval přítomné o problematickém postupu při převodu členských práv a krocích, které představenstvo podniklo. Dále podal informace o bytu po paní Švadleňákové (1538). Dále byly sděleny informace o mimořádných splátkách dalšího členského vkladu. Pokud chce člen družstva zaplatit část nebo celou částku, musí písemně informovat představenstvo BD a tuto částku zaplatit do 10. dne posledního měsíce daného čtvrtletí. Tzn. do 10.března, do 10.června, do 10.září a do 10.prosince v příslušném roce. Následovala diskuse a připomínky mgr.Šamánka, že každý člen může splatit svůj vklad kdykoliv.

Po diskusi následovalo hlasování:

7. usnesení

„členská schůze souhlasí s tím, že mimořádné splátky dalšího členského vkladu jsou prováděny vždy k poslednímu dni měsíce každého čtvrtletí příslušného roku, mimořádné splátky od členů družstva musí být poukázány na účet BD vždy k 10.3, 10.6, 10.9. či 10.12. příslušného roku. Mimořádnou splátku je nutno písemně oznámit představenstvuBD Hostinského 1537-1540“

Hlasováno: 50 hlasů pro, **0** hlasy proti, **5** hlasů se zdrželo
Usnesení č. 7 bylo přijato.

8/ Převod bytů do osobního vlastnictví

Ing.Trávníčková informovala členy, že představenstvo zadalo mgr.Jermanové zpracovat materiál o postupu při převodu bytů do osobního vlastnictví a to v souladu se Stanovami BD a platnými právními předpisy. Na základě tohoto materiálu je třeba k projednávání této otázky písemný souhlas nadpoloviční většiny členů družstva. Proto byl každý člen před zahájením členské schůze vyzván, aby se vyjádřil pro nebo proti projednávání této otázky. Pro bylo při zahájení schůze pouze 44 hlasů, místo 47 hlasů potřebných, viz příloha.

V současné době je podáno 13 žádostí o převod do osobního vlastnictví. Ing.Trávníčková odkázala na Stanovy čl.12, odst.1, písm.f. Většina žadatelů je k dnešnímu dni v prodlení s plněním závazků vůči družstvu, nemá v pořádku rizikový fond. Byly podány informace o prohlášení vlastníka. Následovala diskuse.

