

Zápis z členské schůze Bytového družstva Hostinského 1537-1540 (dále
BD nebo družstva),
konané dne 16.12.2007, KD Mlejn, Stodůlky

Počet přítomných členů BD: 51 - viz. Prezenční listina
Předsedající schůze : Ing. Vladimír Faflík
Zapisovatel: Jitka Slabochová
Ověřovatel zápisu : Ing. V. Jaroš, Mgr. P. Šamánek
Počet příloh tohoto zápisu: 2

Příloha č. 1- Program schůze
Příloha č. 2- Prezenční listina

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 místopředsedou představenstva Zdeňkou Novákovou, a podle níž je na schůzi přítomno 51 členů BD z 93.

Schůzi zahájila členka představenstva Ing.Trávníčková, která přednesla program schůze, za předsedajícího schůze navrhla ing. Faflíka. Členové BD schválili 50 hlasy za předsedajícího schůze ing. Faflíka, 1 hlas se zdržel. Zapisovatelem byla zvolena paní J. Slabochová, 50 hlasy, 1 hlas se zdržel. Ověřovatele zápisu pana ing. Jaroše a mgr. Šamánka schválili členové družstva 49 hlasy, 2 se zdrželi.

Členům družstva byla představena účetní BD paní V. Stašková, která sdělila všem své telefonní číslo **608 027 780** a e-mailovou adresu vera.staskova@atlas.cz pro případné dotazy. Zároveň byla opětovně sdělena informace o webových stránkách družstva www.bdhost.cz, kde jsou zveřejňovány informace, základní dokumenty a zápisy z členských schůzí BD. Zápis z této schůze bude vyvěšen v jednotlivých vchodech paní Novákovou. Následně byla zahájena členská schůze.

1/ Platební kázeň členů družstva a způsob jednání s neplatiči

Předsedající schůze ing. Faflík vysvětlil členům družstva jednotlivé položky na rozpisu plateb, které byly členům družstva doručeny do schránek před touto schůzí. Zdůraznil, že částka uvedená pod položkou k likvidaci, je splatná k 31.12.2007, tedy jde o částky předepsané pro tento kalendářní rok, 2007. Pan Jaroš vnesl dotaz, co je 5. položka na rozpisu v hodnotě 1200,- Kč. Odpověď: jde o 200,- Kč krát 6, tedy platby do provozního fondu, odsouhlasené na lednové členské schůzi, tato částka se platila od ledna do června 2007. Předsedající schůze zodpovídal dotazy členů družstva, pro které bylo vyúčtování nesrozumitelné. Ing. Trávníčková sdělila členům družstva, že přehled plateb nezahrnuje vyúčtování od firmy Intergate. Jakmile bude toto hotové, bude na další členské schůzi hlasováno o převodu těchto peněz do rizikového fondu. Tento je splatný do 30.6.2008 a skládá se z trojnásobku plateb:

nájem, fond oprav, služby a splátky úvěru (pro ty členy družstva, kteří čerpají úvěr od družstva).

Pan mgr. Šamánek doporučil udělat rozpis s tím, kdo má co platit a vyvěsit na vývěsku. Následovala diskuse. Vzněl námitku, že členská schůze nemůže odsouhlasit, kam se dá vyúčtování od Intergate. Odpověděl ing. Faflík – Intergate nadále spravuje a zajišťuje naše služby, zastupuje nás z pověření představenstva, vyúčtování dostane každý člen družstva, přeplatky na nájmu budou převedeny do rizikového fondu. Ing. Jaroš vznesl dotaz na rezervní fond, bylo sděleno, že je naplněn již od založení družstva viz Stanovy družstva. Vzněl návrh, dát odhlasovat členskou schůzí platbu 20 Kč/m² na fond oprav. Odpověděl ing. Faflík, členové družstva byli jednotlivě seznámeni s touto částkou, kterou požadovala i banka ohledně úvěru, a svůj souhlas potvrdili podpisem, částka do fondu oprav byla probrána a oznámena na členské schůzi dne 23.9.2007. Následovala diskuse, zda vyvěsit na nástěnku seznamy členů družstva s tím, kdo má co zaplatit a co dluží. Připomínka členů družstva k ochraně osobních údajů. Dva členové družstva neví, kolik mají zaplatit – mgr. Šamánek (nedostal výpis a považuje ho za neprávoplatný) a pan Komenda (byť po paní Havlíkové). Pan Dostál vznesl dotaz, zda se místopředseda mgr. Šamánek zúčastňuje jednání představenstva, když neví kolik má platit. Další připomínka z pléna k rozpisům plateb – měl by mít razítko a podpis představenstva. Členové družstva vznesli požadavek na lepší rozpis a byl dán návrh na hlasování.

1. usnesení

„členové bytového družstva Hostinského 1537-1540 obdrží nový rozpis o platbách do fondu oprav a splátky úvěru s razítkem a podpisem předsedy BD“

Hlasováno: 22 hlasů pro, 19 hlasů proti, 10 hlasů se zdrželo
Usnesení č. 1 bylo přijato.

Předsedající schůze ing. Faflík připouští, že výpisy nejsou podrobné a navrhuje vysvětlení jednotlivých položek. Bylo dohodnuto, že po účetní uzávěrce roku 2007 obdrží členové družstva nový rozpis včetně podrobnějších informací. Mgr. Šamánek požadoval zveřejnit informace o tom, kdo, co a kdy má zaplatit. Na dotaz předsedy družstva, zda členská základna ví, co a kdy má platit, bylo většinově odpovězeno, že ano.

Platební kázeň členů družstva

Předsedající schůze ing. Faflík informoval, že někteří členové družstva neplní své závazky. Dle Stanov BD, čl. 16, odst. 3 „Neuhradí-li člen družstva nájemné nebo úhrady za plnění poskytovaná s užíváním bytu řádně a včas tj. v termínech stanovených usnesením členské schůze, ani v náhradní lhůtě poskytnuté a stanovené mu za tímto účelem v písemném upozornění představenstva, a nepožádá-li si včas o přiměřený odklad z vážných důvodů (nemoc atd.) družstvo má v takovém případě právo účtovat poplatek z prodlení. Bližší podrobnosti vč. výše poplatku z prodlení, stanoví usnesení členské schůze“, ing. Faflík navrhl hlasovat o výši poplatků a sankcí.

Návrh: 100,- Kč = manipulační poplatek za písemnou výzvu členu družstva
5% = za platbu/ měsíc z prodlení

Navrženo hlasování:

2. usnesení

„Na základě čl. 16, odst. 3 Stanov BD Hostinského 1537-1540 členská schůze odsouhlasila manipulační poplatek 100,- Kč za každou oprávněnou písemnou výzvu k úhradě dlužné částky členu družstva a 5% z platby dlužné částky za každý měsíc prodlení platby členu družstva, částky z prodlení budou převáděny do fondu oprav“

Hlasováno: 42 hlasů pro, 2 hlasy proti, 7 hlasů se zdrželo
Usnesení č. 2 bylo přijato.

Následně vnesl požadavek mgr. Šamánek o zveřejnění rozpisu na vývěskách a ing. Faflík zodpověděl dotazy členů družstva. Předsedající schůze sdělil termín splatnosti veškerých plateb členů družstva ke 25 dni v měsíci a vyzval k hlasování:

3. usnesení

„Termín připsání plateb členů družstva na účet BD Hostinského 1537-1540 je 25 den v měsíci“

Hlasováno: 43 hlasů pro, 1 hlas proti, 7 hlasů se zdrželo
Usnesení č. 3 bylo členskou schůzí přijato

2/ Stavební úpravy v bytech

Předsedající schůze ing. Faflík informoval přítomné o změnách ve Stavebním zákoně. Povolení k rekonstrukcím a úpravám v bytech členů družstva dá představenstvo na základě žádosti a projektu, toto platí i pro již provedené stavební úpravy se zpětnou platností. Pan Dostál vnesl dotaz na členství v družstvu – p. Pázler, Vosoška a Hadži? -v souvislosti s rekonstrukcí bytů v Hostinského 1539. Ing. Faflík odpověděl, že zmiňovaní jsou členy družstva, předložili smlouvu o převodu členského podílu, nicméně nezaplatili zápisné nedali přihlášku, toto bude ještě členskou schůzí probráno. Předsedající schůze vyzval k hlasování:

4. usnesení

„Dle Stanov BD Hostinského 1537-1540, čl. 11 „Rekonstrukce a stavební úpravy v bytech“, odstavce a, je každý člen družstva povinen požádat písemnou formou o povolení k rekonstrukci a úpravám v bytech představenstvo BD a k žádosti předložit projektovou dokumentaci, toto se týká i zpětně provedených rekonstrukcí a úprav. Za neoprávněné zahájení

stavebních prací bez souhlasu BD může být členu družstva udělena pokuta až do výše 100 000,- Kč.“

Hlasováno: 50 hlasů pro, **0** hlas proti, **2** hlasy se zdržely
Usnesení č. 4 bylo členskou schůzí přijato.

3/ Prodej podlahové plochy

Předsedající schůze informoval o možnosti prodeje podlahové plochy před byty členů družstva. Jde o možnost rozšíření si bytových prostor, k tomuto je nutný souhlas ostatních členů družstva bydlících ve stejném podlaží a v patrech nad kupujícím. Byl vznesen dotaz, co budou platit ti, kteří již přístavbu mají. Odpověď – již zaplatili v ceně svého bytu. Návrh k hlasování:

5. usnesení

„Cena za nebytové prostory za účelem rozšíření si bytového prostoru konkrétního bytu je stanovena na 5 000,- Kč/m². Částka z prodeje bude připisována do fondu oprav BD“

Hlasováno: 46 hlasů pro, **0** hlas proti, **5** hlasů se zdrželo
Usnesení č.5 bylo členskou schůzí přijato.

4/ Členství v družstvu

Na členské schůzi byl přítomen nový člen družstva pan Komenda, ostatní nově žádající se nezúčastnili. Bylo opět zdůrazněno, že všichni nově přijatí členové družstva musí neprodleně dodat přihlášku do družstva a zaplatit zápisné. Pokud toto nesplní, budou uplatněny veškeré sankce odsouhlasené členskou schůzí a Stanovami BD.

5/ Nabídka MČ P13 ke koupi pozemků kolem domu BD

Ing. Faflík informoval přítomné o nabídce, kterou obdrželo představenstvo od Městské části Prahy 13 o koupi pozemků (tzv. předzahrádky). Původní nabídka MČ činila 1800,-Kč/m². Další nabídka, kterou nyní předložil předsedající schůze k projednání, byla 389,-Kč/m², v celkové výši cca 300 tisíc Kč. Diskuse členů družstva, jaké by byly další náklady na údržbu těchto pozemků, kdo se v současnosti stará o tyto pozemky, vzneseny námitky na současnou nekvalitní údržbu. Mgr. Šamánek navrhl dodržet původní usnesení o odmítnutí nabídky. Návrh na hlasování o přijetí usnesení:

6. usnesení

„členská schůze souhlasí s koupí pozemků od MČ Prahy 13 za cenu 389,- Kč/m²“

Hlasováno: 4 hlasy pro, 38 hlasů proti, 9 hlasů se zdrželo
Usnesení č.6 **nebylo** členskou schůzí přijato.

V souvislosti s hlasováním navrhli členové družstva podat žádost MČ P13 na další jednání o ceně za symbolickou částku.

6/ Výše nájmu pro členy BD

Předsedající schůze informoval o připravovaných nájemních smlouvách. Představenstvo zadalo vypracování nájemní smlouvy mgr. Jermanové, která ji připraví v souladu se Stanovami BD Hostinského 1537-1540. Ing.Faflík navrhl částku nájemného pro členy družstva 12,- Kč/rok a vyzval k hlasování:

7. usnesení

„Výše nájmu pro členy BD Hostinského 1537-1540 se stanovuje na 1,- Kč/měsíc, tj. 12,- Kč/rok“

Hlasováno: 51 hlasů pro, 0 hlas proti, 0 hlasů se zdrželo
Usnesení č. 7 bylo členskou schůzí přijato

7/ Odměny za práci pro družstvo

Předseda BD navrhl odměnu za práci v představenstvu a kontrolní komisi ve výši 3 500,- Kč/měsíc pro všech osm členů za rok 2007. Vyzval k hlasování:

8. usnesení

„Částka 3 500,- Kč za měsíc bude použita jako odměna za práci pro členy představenstva a kontrolní komise za rok 2007, tj. celkem 42 000,- Kč. Tato částka bude uhrazena z fondu oprav“

Hlasováno: 39 hlasů pro, 0 hlas proti, 12 hlasů se zdrželo
Usnesení č. 8 bylo členskou schůzí přijato.

8/ Harmonogram oprav domu

Ing. Faflík informoval členy družstva o nutných opravách domů a sdělil předběžné ceny.

- oprava střechy (zatéká) = cca 400 000,- Kč
- opravy vstupů do domu, především vchod 1540, kde není stříška = 150 000,- Kč
- oprava hlavních ventilů uzávěrů vody (společné prostory) = 50 000,- Kč
- oprava schodišťových hran = 80 – 100 000,- Kč

- výměna oken = v roce 2008 bude pokračovat výměna v bytech dle finančních možností. Teprve po dokončení v bytech bude následovat výměna oken v chodbách

Dále byly sděleny informace o zateplení fasády domu, ke kterému bude nutný úvěr s dotací, ing. Faflík informoval, že 20% financí musí zůstat ve fondu oprav. Zároveň opětovně zdůraznil nutnost zamykání vchodových dveří.

9/ Diskuse

V diskuzi zazněl dotaz, komu se mají hlásit závady a opravy a požadavek na vyvěšení kontaktů do vitrín. Ing. Faflík informoval, že firma Intergate přijímá hlášení o opravách – pan Prošek . Pokud se jedná o opravu za více než 5 000,- Kč, konzultuje Intergate vše s předsedou družstva ing. Faflíkem. Sdělena informace, že smlouva s firmou KERT nebyla dosud uzavřena. Opravy výtahů – kontakt na výtahu. Při problémech mají členové volat svému zástupci v představenstvu podle vchodů. Dotaz člena družstva, zda bylo zahájeno jednání o prohlášení vlastníka. Odpověděl předseda družstva, že nikoliv, nyní je třeba dořešit záležitosti nutné k bezproblémovému chodu družstva (nájemní a další smlouvy atd.), p.Šamánek upozornil že jde o porušení stanov. Nikdo z přítomných nevznesl námitku k průběhu členské schůze a nepožádal o její zaprotokolování. Předsedající schůze ing. Faflík členskou schůzi poté ukončil.

Předsedající :	Ing. V. Faflík	
Zapisovatel :	J.Slabochová	
Ověřovatelé zápisu:	Ing. V. Jaroš	
	Mgr. P.Šamánek	

V Praze dne 16.12.2007