

Zápis z jednání Náhradní výroční členské schůze

Bytového družstva Chabařovická 1321 - 1326, konané dne 7. července 2021 v jídelně školy Burešova 1130/15, Praha 8.

Bod 1 – Zahájení:

V souladu se stanovami Bytového družstva, svolalo představenstvo Řádnou výroční členskou schůzi oznámením na webu družstva, vývěskách v jednotlivých vchodech a osobním pozváním a to ve lhůtě více než 15 dnů před jejím konáním na den 17. června 2021.

Z celkového počtu 141 členů BD k době zahájení uvedené na Pozvánce, bylo přítomno pouze 61 členů BD, tj. 43,26% a ani po 30 minutovém časovém limitu, daném stanovami družstva, nebyla ČS usnášeníschopná.

Stanovy v čl. 44, bod 2 ukládají svolat Náhradní členskou schůzi tak, aby se konala do tří týdnů ode dne, kdy se měla konat původně svolaná schůze. Pozvánka musela být zveřejněna nejméně 15 dnů před dnem konání členské schůze.

Znamená to, že představenstvu zbývalo pouze 6 dnů a po odečtení so, ne a 2 dnů svátku, fakticky jen 2 dny, aby splnila podmínku pro svolání NVČS BD.

Z celkového počtu 141 členů BD, se Náhradní členské schůze zúčastnilo v době zahájení 57 členů, nebo jejich zástupců, což představuje 40,43 % podíl z celkového počtu členů.

Náhradní členská schůze je v souladu s čl. 44, bod 3 stanov usnášeníschopná, bez ohledu na počet přítomných členů.

V části zahájení, byla podána informace o členské schůzi v listopadu 2020, která formou per rollam schválila roční účetní závěrku za rok 2019 a zvolila stávající složení členů orgánů družstva pro funkční období 2020 – 2024.

Dále bylo zdůrazněno, že veškeré dokumenty projednávané na této NVČS jsou od 2. června t.r. zveřejněny na webových stránkách družstva a byl dostatek času se s nimi seznámit.

V programu jednání NVČS, nejsou k projednání uvedeny dokumenty, které jsou zveřejněny na stránkách webu Společenství a v současné době je o nich rozhodováno formou per rollam, které bude ukončeno rozhodnutím vlastníků k 20. červenci t.r., včetně. Důvodem je, že všichni členové družstva jsou současně i vlastníky bytových jednotek a bytového domu.

Dále bylo postupováno podle programu, který byl shodný s původně oznámeným programem jednání. Průběh jednání se řídil jednacím a volebním řádem, schváleným ČS BD v květnu 2019.

Bod 2. Zpráva k roční účetní závěrce za rok 2020 a Zpráva kontrolní komise k roční účetní závěrce za rok 2020, jejíž projednání a schválení;

Po informaci předsedy představenstva o výsledcích roční účetní závěrky za rok 2020, vystoupil v zastoupení předsedy kontrolní komise, člen KK Ing. Matějovský, který přednesl Zprávu KK k roční účetní závěrce za rok 2020.

V souladu s čl. 55, odst. 3, písm. C a d stanov, KK ověřila správnost údajů z účetní závěrky a schválila roční účetní závěrku, vč. hospodářského výsledku za rok 2020 bez připomínek.

Následně bylo přijato:

Usnesení č. 1

se Zprávou o roční účetní závěrce BD za rok 2020 z celkového počtu 57 přítomných hlasů, vyslovilo souhlas 53 hlasů, tj. 92,98%, zdržely se 4 hlasy, tj. 7,2% a proti bylo 0 hlasů, tj. 0%.

Bod 3. Zpráva o činnosti představenstva za období let 2019 - 2020 a rozhodnutí o mimořádné odměně za rok 2019 a 2020;

Zprávu přednesl předseda představenstva, ve které připomněl rozhodující úkoly, které představenstvo splnilo v průběhu let 2019 a 2020. Jednalo se zejména o řešení:

- dluhů a výměnu nájemníka v NP 902 – kadeřnictví;
- nedoplatků za převody bytů do vlastnictví ve výši 55 200 Kč;
- IV. a V. etapy převodů 97 bytů do vlastnictví členů BD;
- ukončení 12 let trvajícího soudního sporu proti BD rozhodnutím Ústavního soudu ve prospěch BD a následného problémového uvolnění a převzetí bytové jednotky;
- optimálního postupu, sbírání informací a zkušeností k řešení prodeje majetku družstva;
- opakovaných aktualizací zajištěných ČS BD na květen, září až listopad a konečnou formu hlasování per rollam, atd.

Podrobné informace jsou uvedeny v Zápisech z jednání, které jsou stále k dispozici všem na webových stránkách družstva.

I přes protikovidová nařízení vlády, muselo představenstvo ve spolupráci se Správní firmou zabezpečovat všechny povinnosti, které pro představenstvo jsou dány zákonem a stanovami, vč. zákona o evidenci tržeb, který měl nabýt účinnosti 1. 5. 2020. Byla zrušena pokladna BD, což nám působí obtíže, avšak tento zákon stále nenabyl účinnosti.

BD má celkem 141 členů a všichni členové jsou současně i vlastníky svých bytů.

Členové představenstva v letech 2019 a 2020 plnili mimo rámec Smlouvy o výkonu funkce řadu různorodých a časově náročných úkolů, jako jsou povinnosti dané zákonem ve vztahu na statistický úřad, rejstříkový a exekutorský soud, pozůstalostní řízení, finanční úřad, účast na soudních řízeních, akcích za Krásné Kobylisy, ale také jednání a pomoc při řešení problémů členů a obyvatel domu, přebírání a evidence a vyzvedávání zásilek, vč. výše uvedených mimořádných úkolů, požádal předseda ČS o schválení mimořádné odměny.

Následně bylo přijato:

Usnesení č. 2

Členská schůze z celkového počtu 57 přítomných hlasů, schválila odměny pro členy orgánů družstva za rok 2019 ve výši 50 tis. Kč a za rok 2020 ve výši 50 tis. Kč a to v obou případech po odpočtu daně a plateb na zdravotní a sociální pojištění, souhlasem 46 hlasů, tj. 80,70%, zdrželo se 5 hlasů tj. 8,77 % a 6 hlasů, tj. 10,53% bylo proti.

Bod 4. Zpráva o činnosti kontrolní komise za uplynulé období;

Zprávu v zastoupení předsedy KK přednesl člen KK Ing. Matějovský. Předseda KK se účastnil všech jednání představenstva. Kontrolní činnost byla zaměřena na kontroly pokladny, účetnictví, řešila stížnost Ing. Fedačka a Ing. Bakičové na průběh ČS 2019, předčasné splacení úvěru apod.

Součástí zprávy je i sdělení, že KK nedoporučila zvýšení měsíčních odměn členů představenstva a doporučuje z důvodů vysokých nákladů na Správu BD co nejrychlejší prodej majetku BD a jeho likvidaci.

Po následné diskuzi bylo přijato:

Usnesení č. 3

Souhlas se Zprávou KK o své činnosti za uplynulé období z celkového počtu 57 přítomných hlasů, vyslovilo 55 hlasů, tj. 96,49%, zdržel se 1 tj. 1,75% a proti byl 1 hlas, tj. 1,75%.

Bod 5. Přijetí pí. Evy Příbylové (24/1323) za člena BD a schválení smlouvy o převzetí povinností k dalšímu členskému vkladu;

Předseda představenstva sdělil vyjádření představenstva k přijetí pí. Příbylové za člena družstva a zdůvodnil i důvod provedení tohoto kroku.

Současně informoval, že veškeré podklady, tj. Přihláška, úhrada základního členského vkladu, znění Smlouvy o převzetí povinností k dalšímu členskému vkladu, jejíž součástí je i Nájemní smlouva o nájmu družstevního bytu, jsou od 2. června t.r. zveřejněny na webu družstva a byly zveřejněny i na informačních tabulích každého vchodu.

Po diskuzi zaměřené na ochranu majetku družstva a zabránění možnému převodu práv k užívání bytu na jinou osobu, byla přijata následující usnesení:

Usnesení č. 4

Členská schůze z celkového počtu 57 přítomných hlasů, souhlasí s přijetím Evy Příbylové, bytem Chabařovická 1323/19, byt č. 24, za člena BD, počtem 57 hlasů, tj. 100%;

Usnesení č. 5

Členská schůze z celkového počtu 57 přítomných hlasů, souhlasí se zněním Smlouvy s pí. Evu Příbylovou, O PŘEVZETÍ POVINNOSTI K DALŠÍMU ČLENSKÉMU VKLADU ve výši 3 mil. Kč a splatností do 31. 12. 2021 na účet BD, se kterým je sjáto právo nájmu družstevního bytu č. 24, Chabařovická 1323, Praha 8 a jeho následný převod do vlastnictví, počtem 57 hlasů, tj. 100%;

Usnesení č. 6

Členská schůze z celkového počtu 57 přítomných hlasů, ukládá představenstvu, zajistit do smlouvy o převodu bytu do vlastnictví formuli, která bude zavazovat vlastníka, tj. pí. Evu Příbylovou, že po dobu 5 let takto vlastněnou nemovitost neprodá cizí osobě, z celkového počtu 57 přítomných hlasů, vyslovilo 56 hlasů, tj. 98,25%, zdržel se 1 tj. 1,75%.

Bod 6. Informace představenstva a rozhodnutí členské schůze o postupu představenstva při prodeji následujícího majetku družstva;

- a) bytové jednotky č. 2/1322 o výměře 47 m²;
- b) bytové jednotky č. 25/1324 o výměře 61,95 m² s nájemníkem;
- c) nebytového prostoru 901 u vchodu 1321 o výměře 60,10 m²;
- d) nebytového prostoru 902 mezi vchody 1322 a 1323 o výměře 45,98 m²,
- e) nebytového prostoru 904 u vchodu 1326 o výměře 59,60 m² stávajícímu nájemci s předkupním právem;
- f) darování NP 903 – kanceláře BD, do vlastnictví Společenství;

Představenstvo na svých jednáních od února 2020, čerpalo i ze zkušeností a informací, které získali od družstev, Společenství, nebo osob, kteří na rozdíl od nás, již s postupem a realizací prodeje majetku družstva získali zkušenosti.

V informaci, přednesené předsedou představenstva, byl obsažen stav majetku družstva, určený k prodeji i důvody, ke kterým představenstvo dospělo ve svém návrhu pro rozhodnutí na ČS BD, které budou závazné pro další postup představenstva.

Součástí byla i informace, týkající se NP 903, stávající kanceláře BD, kterou představenstvo s ohledem na předsedou uvedené důvody, vyloučilo z prodeje a v souladu se zákonem §1195 (1) ve znění, že Společenství vlastníků může nabývat majetek a nakládat s ním pouze pro účely správy domu a pozemku, doporučilo rozhodnout o darování tohoto prostoru Společenství.

Po následné diskuzi, byla přijata následující rozhodnutí:

Usnesení č. 7

Členská schůze z celkového počtu 53 přítomných hlasů, souhlasí prodejem bytové jednotky č. 2/1322 o výměře 47 m², přes Advokátní kancelář, počtem 46 hlasů, tj. 86,79%, 7 hlasů, tj. 13,21% se hlasování zdrželo;

Usnesení č. 8

Členská schůze z celkového počtu 53 přítomných hlasů, souhlasí prodejem bytové jednotky č. 25/1324 o výměře 61,95 m² s nájemníkem, přes Advokátní kancelář, počtem 46 hlasů, tj. 86,79%, 7 hlasů, tj. 13,21% se hlasování zdrželo;

Usnesení č. 9

Členská schůze ukládá představenstvu, u prodeje bytových jednotek 2/1322 a 24/1324 přes Advokátní kancelář zajistit, aby tyto byty byly přednostně nabídnuty členům našeho BD, z celkového počtu 53 přítomných hlasů, počtem 52 hlasů, tj. 98,11%, proti byl 1 hlas, tj. 1,89%;

Usnesení č. 10

Členská schůze z celkového počtu 53 přítomných hlasů, souhlasí s prodejem nebytového prostoru 901 u vchodu 1321 o výměře 60,10 m², RELAX & IMAGE, stávajícímu nájemníkovi za cenu 30 tis. Kč/m², což při ploše 60,1 m² činí 1 875 000 Kč, počtem 40 hlasů, tj. 75,47%, proti bylo 5 hlasů, tj. 9,44% a zdrželo se 8 hlasů, tj. 15,09%;

Usnesení č. 11

Členská schůze z celkového počtu 53 přítomných hlasů, souhlasí s prodejem nebytového prostoru 902 o výměře 45,98 m², přes Advokátní kancelář, počtem 46 hlasů, tj. 86,79%, 7 hlasů, tj. 13,21% se hlasování zdrželo;

Usnesení č. 12

Členská schůze z celkového počtu 53 přítomných hlasů, souhlasí s prodejem nebytového prostoru 904 u vchodu 1326 o výměře 59,60 m², Ordinance pro děti a dorost, stávajícímu nájemníkovi s předkupním právem, za cenu 25,6 tis.Kč/m², což při ploše 59,60 m² činí 1 587 000 Kč, počtem 46 hlasů, tj. 86,79%, zdrželo se 7 hlasů, tj. 12,21%;

Usnesení č. 13

Členská schůze z celkového počtu 53 přítomných hlasů, souhlasí s darováním nebytového prostoru 903, stávající kanceláře BD, do vlastnictví Společenství, počtem 53 hlasů, tj. 100%;

Po projednání všech bodů programu jednání, byla Náhradní členská schůze ukončena ve 20 hod. a 20 minut.

V Praze dne 11. července 2020

Anna Žižková
člen představenstva

Ing. Oldřich Kuchař
předsedající náhradní členské schůzi
a předseda představenstva