

Zápis z členské schůze Bytového družstva Větrná hůrka

Datum konání: 16.1.2014

**Místo konání: FZŠ prof. Otokara Chlupa, ul. Fingerova č.p. 2186, Praha 5,
kinosál**

Bod jednání č. 1 – Zahájení členské schůze

Zahájení členské schůze dne 16.1.2014 v 19,05 hodin.

Členskou schůzi zahájil předseda družstva pan [REDACTED].

Členská schůze byla informována, že je svolána v souladu s čl. 16, odst. 2 Stanov Bytového družstva Větrná Hůrka.

Počet zúčastněných členů družstva: 70, počet plných mocí: 33, počet platných hlasů: 103
Bylo konstatováno, že členská schůze je usnášení schopná, neboť je účastna nadpoloviční většina ze 157 členů družstva tj.

Pan [REDACTED] podal informaci o způsobu hlasování:

Proti

Zdržel se

Pro

Hlasování bude prováděno platnými hlasovacími lístky, vydanými členům družstva na základě ověření totožnosti a proti podpisu na prezenční listině.

Aktuálně: 19,05 hod.

Počet zúčastněných členů družstva: 70, počet plných mocí: 33, počet platných hlasů: 103

Bod jednání č. 2 – Volba řídicího schůze, zapisovatele, ověřovatelů a sčítatelů

Byl podán návrh na řídicího schůze pana [REDACTED]

Výsledek hlasování: Pro:99 Proti: 0 Zdržel se:4

Usnesení č. 1

Členská schůze schvaluje jako řídicího schůze pana [REDACTED]

Usnesení bylo přijato.

Aktuálně : 19,10

Počet zúčastněných členů družstva: 71, počet plných mocí: 33, počet platných hlasů: 104

Byl podán návrh na zapisovatele schůze paní [REDACTED]

Výsledek hlasování: Pro: 99 Proti: 0 Zdržel se:5

Usnesení č. 2

Členská schůze schvaluje jako zapisovatele schůze paní [REDACTED]
[REDACTED]

Usnesení bylo přijato.

Aktuálně: 19,10 hod.

Počet zúčastněných členů družstva: 71, počet plných mocí: 33, počet platných hlasů: 104

Jako sčítatelé byli navrženi:

Paní [REDACTED]

Paní [REDACTED]

Výsledek hlasování: Pro: 99 Proti: 0 Zdržel se: 5

Usnesení č. 3

Členská schůze schvaluje jako sčítatele

Paní [REDACTED]

Paní [REDACTED]

Usnesení bylo přijato.

Jako ověřovatelé zápisu byli navrženi:

pan [REDACTED]

pan [REDACTED]

Výsledek hlasování: Pro: 96 Proti: 3 Zdržel se: 5

Usnesení č. 4

Členská schůze schvaluje jako ověřovatele zápisu

pana [REDACTED]

pana [REDACTED]

Usnesení bylo přijato.

Bod jednání č. 3 – Program jednání

Byl přečten program schůze, tak jak byl uveden na pozvánce a bylo o něm dáno hlasovat:

Bod 1 Zahájení členské schůze

Bod 2 Volba řídicího schůze, zapisovatele, ověřovatelů, sčítatelů

Bod 3 Program jednání

Bod 4 Informace o soudních jednáních

Bod 5 Vyloučení člena družstva

Bod 6 Schválení přijetí člena družstva

Bod 7 Mimořádná splátka úvěru

Bod 8 Předložení návrhu na vybudování vlastní kotelny

Bod 9 Provozní informace

Bod 10 Různé

Bod 11 Závěr

Výsledek hlasování: Pro: 104 Proti: 0 Zdržel se: 0

Usnesení č. 5

Členská schůze schvaluje navržený program jednání.
Usnesení bylo přijato.

Aktuálně: 19,20 hod.

Počet zúčastněných členů družstva: 71, počet plných mocí: 33, počet platných hlasů: 104

Bod jednání č. 4 – Informace o soudních jednáních

a) Žaloba na neplatnost členské schůze konané dne 22.11.2011

Dne 23.5.2013 bylo vydáno Usnesení MS v Praze 2 se zamítnutím žaloby na vyslovení neplatnosti usnesení členské schůze BDVH ze dne 22.11.2011, kterým byli odvoláni členové představenstva [redacted] a zvoleni noví členové představenstva [redacted].
Žalobci se proti zamítnutí žaloby odvolali k Vrchnímu soudu.

b) Žaloba na neplatnost členské schůze konané dne 15.5.2012

Byla podána žaloba paní [redacted] a dále společností A.B.ASTRA s.r.o. na neplatnost čl. schůze konané dne 15.5.2012. Městský soud v Praze 2 nařídil na den 3.2.2014 jednání v této věci.

c) Žaloba na vyklizení bytu

Představenstvo se opakovaně pokoušelo řešit problém neplacení nájemného vázaného na byt č. [redacted] ve vchodě [redacted], bohužel přes opakované návrhy řešení a splátkové kalendáře nebyl ze strany člena bytového družstva tento problém řešen, byla podána žaloba na vyklizení bytu z důvodu neplacení nájmu. Tuto informaci jsme Vám podali na členské schůzi 14.5.2013.
Jednání konané dne 8.10.2013 u Obvodního soudu pro P5 - soud rozhodl ve prospěch BDVH.

d) Trestní oznámení na bývalé představenstvo

Bylo podáno trestní oznámení na bývalé představenstvo družstva na Obvodní státní zastupitelství pro Prahu 5, které dopisem č.j. ZN 509/2013-6 ze dne 3.1.2014 celou věc postoupilo k prověření Policii ČR.

U níže uvedených jednání (e-h) nedošlo k dnešnímu datu k žádnému posunu

e) Žaloba o určení neplatnosti smluv o převodu vlastnictví práva k nemovitostem –vedeno u OS pro Prahu 5 pod č.j. 24 C 345/2011

f) Žaloba na vyklizení bytové jednotky č. 211305 podaná 28.8.2012
vedeno u OS pro Prahu 5 pod č.j. 20 C 190/2012-49

g) Žaloba na vyklizení nebytové jednotky Betyňka
vedeno u OS pro Prahu 5 pod č.j. 20 C 190/2012

h) Žaloba na vyklizení bytové jednotky č. 212001
vedeno u OS pro Prahu 5 pod č.j. 17 C 125/2012

ch) Trestní oznámení podané na současné představenstvo

Paní [REDACTED] podala trestní oznámení na současné představenstvo BDVH, ve věci ekonomické nepřehlednosti, neposkytování informací, možné zpronevěry dotace zelená úsporám, sjednání úvěru – možné tunelování. Podáno vysvětlení včetně předání požadovaných dokladů (kopií jednání čl. schůzí, bankovního refinancování, dostupnost webových stránek, doklady dostupné v OR atd.).

Bod jednání č. 5 – vyloučení člena družstva paní [REDACTED]

V červnu 2012 uzavřelo představenstvo s paní [REDACTED] dohodu o uznání dluhu včetně splátkového kalendáře. Vzhledem k tomu, že paní [REDACTED] tuto dohodu dlouhodobě neplní, ani neprojevila zájem o řešení své platební morálky, rozhodlo představenstvo takto: Paní [REDACTED] byl zaslán dopis s žádostí o okamžité zaplacení dlužné částky včetně dlužného nájemného do 30ti dnů od obdržení dopisu. Pokud nebude uhrazeno do příslušného data, bude vůči paní [REDACTED] postupováno v souladu se stanovami družstva a občanským zákoníkem. Paní [REDACTED] do dnešního dne neuhradila dlužné částky nájemného. [REDACTED] dne 31.1.2013 pozvala paní [REDACTED] k projednání celé záležitosti na jednání představenstva, pí. [REDACTED] se nedostavila.

Představenstvo družstva po poradě s právním zástupcem rozhodlo o podání Výpovědi z nájmu bytu pro paní [REDACTED], výpověď z nájmu převzala osobně.

Předáno [REDACTED] k řešení právní cestou.

Výstraha před vyloučením – pí. [REDACTED] z důvodu neuhrazených závazků (nájmů) bylo odesláno poštou 14.6.2013.

Celková dlužná částka bez úroku a penále z prodlení ke dni 1.1.2014 činí 231.248,- Kč.

Rozhodnutí o vyloučení člena družstva pí [REDACTED] z družstva dne 12.9.2013

Předseda představenstva konstatoval, že člen družstva paní [REDACTED] se dopouští porušování svých členských povinností plynoucích z čl 7 odst. 5 Stanov BDVH, které spočívají v dlouhodobém neplacení nájemného a služeb s nájmem spojených. Člen družstva byl dne 12.6.2013 písemně upozorněn, že porušuje tyto členské povinnosti a byl vyzván k jejich plnění. I přes tuto písemnou výstrahu nedošlo k nápravě a uvedený člen družstva dosud svou členskou povinnost nesplnil.

Z výše uvedených důvodů představenstvo hlasovalo o vyloučení člena družstva paní [REDACTED] z Bytového družstva Větrná hůrka 2119/ Praha 5, 158 00 a jednohlasně schválilo vyloučení.

Členská schůze bere na vědomí vyloučení člena družstva paní [REDACTED].

Bod jednání č. 6 – schválení přijetí člena družstva

Usnesením č. 29 členská schůze BD Větrná Hůrka konaná dne 25.9.2012 pověřila představenstvo družstva k zajištění přidělení volné družstevní bytové jednotky č. [REDACTED], na adrese [REDACTED] novému zájemci o členství v družstvu za další členský vklad v minimální výši 2.300.000,-, včetně uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu.

V souladu s rozhodnutím členské schůze družstva ze dne 25.9.2012, která rozhodla o způsobu přidělení členských práv a povinností a s tím spojeného práva nájmu k družstevní bytové jednotce č. [REDACTED] v domě č.p. [REDACTED], ul. [REDACTED] představenstvo družstva rozhodlo o přidělení členských práv a povinností a s tím spojeného práva nájmu k výše uvedené družstevní bytové jednotce panu [REDACTED].

██████████, členská práva byla přidělena na jednání představenstva Bytového družstva Větrná Hůrka dne 12.9.2013.

Aktuálně : 19,40

Počet zúčastněných členů družstva: 72, počet plných mocí: 33, počet platných hlasů: 105

Bod jednání č. 7 – Mimořádná splátka úvěru

Vzhledem ke stavu na bankovních účtech BDVH navrhuje představenstvo následující možnosti použití finančních prostředků z dalšího členského vkladu bytu ██████████ :

- a) získané finanční prostředky použít jako mimořádnou splátku sjednaného úvěru u SSČS, čímž by došlo ke snížení počtu splátek o 5 měsíců
- b) uvedené finanční prostředky použít na níže uvedený bod jednání členské schůze č.8

Návrh usnesení č. 7:

Členská schůze neschvaluje použití finančních prostředků ve výši 2.000.000,- Kč jako mimořádnou splátku úvěru u SSČS a ukládá představenstvu ponechat tuto částku na spořicímu účtu České spořitelny a.s. do doby rozhodnutí členské schůze o výstavbě vlastní kotelny

Výsledek hlasování: Pro: 102 Proti: 3 Zdržel se: 0
Usnesení bylo přijato

Bod jednání č. 8 – Předložení návrhu na vybudování vlastní kotelny

Vzhledem k okolnostem, kdy od roku 2000 do roku 2012 cena tepelné energie od Pražské teplárenské neúměrně rostla, vč. DPH z 303 Kč/GJ na 778 Kč/GJ – **otopná voda**, 313 Kč/GJ na 681 Kč/GJ – **teplá užitková voda** / viz přehled nákladů od I. IRTN / , rozhodlo se představenstvo BDVH k zadání vypracování studie nabídky na vlastní plynovou kotelnu.

K tomuto rozhodnutí nás vedl i fakt, že ať různá SVJ, tak školy a školky na Praze 13 / řízené MÚ/ se houfně odpojují od PT /Pražské teplárenské/ a budují, či již mají vybudovanou vlastní plynovou kotelnu, a tím šetří provozní náklady a lidem peněžní prostředky. Předkládáme Vám tedy tuto nabídku a pevně věříme, že u Vás najde pochopení k našemu návrhu, neboť v důsledku Vašeho rozhodnutí je možno počítat s úsporou / dle studie/ 55 % na tepelné energii. Kolik to bude pro jednotlivého družstevníka si každý jistě dovede spočítat sám.

Dostaneme se tak na cenu za GJ okolo 358 Kč tj. **na úroveň roku 2002.**

Detailní studie kotelny BDVH je umístěna na stránkách bytového družstva : www.bdvh.eu

Celkový náklad na vybudování kotelny včetně :

plynovodního řadu, projektu, inž. činnosti apod.	2 852 326 Kč
Návratnost / roky/	1. 99
Celková úspora energie	1 430 045 Kč
Procentní úspora	55 %

Návrh usnesení č. 8:

Členská schůze pověřuje představenstvo družstva zajištěním zpracování projektové dokumentace a výběrového řízení na dodavatele zbudování plynové kotelny včetně zpracování konečné finanční kalkulace a ukládá představenstvu družstva tyto podklady předložit jarní členské schůzi k rozhodnutí.

Výsledek hlasování: Pro: 102 Proti: 3 Zdržel se: 0
Usnesení bylo přijato

Aktuálně: 19,45 hod.

Počet zúčastněných členů družstva: 72, počet plných mocí: 33, počet platných hlasů: 105

Bod jednání č. 9 – Provozní informace

Pojištění objektu

Pojištění bytového domu u pojišťovny Allianz pod čísly 213493803, 213493825 ,213493814 v částce 70.245,-Kč/rok při pojištění na částku 114 milionu korun bylo vypovězeno. V současné době, tak jak byla informována čl.schůze 14.5.2013 je uzavřeno pojištění u České pojišťovny pod číslem 36545835-18 a to na skutečnou aktuální cenu domu což je 300 milionu korun za částku 70.245,-Kč/rok.

Revize plynu

Byla provedena provozní revize domovních rozvodů plynu v bytových jednotkách objektu Suchý vršek 2113 – 2121.

Výměna vodoměrů

Byla provedena výměna vodoměrů teplé a studené vody v jednotlivých bytových a nebytových jednotkách za cenu 314.154,- Kč (schváleno čl. sch. 14.5.2013 – 400.000,- Kč).

Výměna ležatých rozvodů teplé vody v č.p. 2113 – 2117

V uvedených domech byla provedena výměna ležatého potrubí TV, firmou FOCH za cenu 265.993,- Kč (schváleno čl. sch. 14.5.2013 – 300.000,- Kč).

Oprava elektroinstalace společných prostor

Na základě předložených revizních zpráv bylo provedeno odstranění revizních náleží pro uvedení elektroinstalace do souladu s platnou legislativou v částce 601.403,-Kč a oprava osvětlení v domech 2114 – 2121 v částce 340.214,-Kč. Celková oprava elektroinstalace společných prostor byla s finančním nákladem 941.617,-Kč (schváleno čl. sch. 14.5.2013 – 950.000,- Kč).

Malování společných prostor

K odpovídajícímu technickému a hygienickému stavu společných prostor byla provedena oprav omítek, vymalování schodišť a vstupních chodeb včetně emailových nátěrů soklů. Kompletní výmalba domů 2113 – 2121 byla fakturována v částce 827.365,-Kč. Došlo k překročení schválené částky o 27.365,-Kč z důvodů navýšení oprav omítek (odpadajících štuků).

Revize HP

Byla provedena pravidelná revize požární techniky dle vyhlášky MV č. 246/2001 a vyhlášky MV č. 23/2008.

Poštovní schránky

V souvislosti v opravami výmalby společných prostor představenstvo družstva rozhodlo o výměně zcela nevyhovujících stávajících poštovních schránek za nové. Bylo provedeno

poptávkové řízení, ve kterém nabídla firma KOVO Systém s.r.o. nejvýhodnější nabídku v poměru ceny a kvality. Tyto práce byly provedeny v částce 281.607,- Kč.

Návrh usnesení č. 9:

Členská schůze schvaluje rozhodnutí představenstva družstva o výměně poštovních schránek v celkové finanční výši 281.607,- Kč.

Výsledek hlasování: Pro: 104 Proti: 0 Zdržel se: 1
Usnesení bylo přijato

Mimořádná splátka úvěru realizovaná v roce 2013

V souvislosti s refinancováním úvěru v roce 2013 bylo odsouhlaseno členskou schůzí 25.9.2012 převedení finanční částky ve výši 12.322.000,- Kč z dotace Zelená úsporám na mimořádnou splátku úvěru. Z důvodu ekonomické výhodnosti byla mimořádná splátka úvěru navýšena na 13.000.000,- Kč.

Návrh usnesení č. 10:

Členská schůze schvaluje rozhodnutí představenstva družstva o navýšení mimořádné splátky úvěru na 13.000.000,- Kč. (navýšení o 678,000,-)

Výsledek hlasování: Pro: 105 Proti: 0 Zdržel se: 0
Usnesení bylo přijato

Záruka ČMZRB za poskytnutý úvěr

V souvislosti s refinancováním úvěru a ukončením smluvního vztahu s Wüstenrot stavební spořitelnou byla ukončena smlouva o poskytnutí bankovní záruky s ČMZRB a zároveň byla BDVH navrácena alikvotní část ceny záruky ve výši 189.371,- Kč.

Neuron – provozovatel telekomunikační služby

Představenstvo družstva obdrželo žádost společnosti NEURON o schválení zavedení telekomunikační sítě v objektu BDVH (internet, televize, mobilní internet, mobilní telefon v síti T.Systems). Společnost NEURON by zdarma rozvedla ve společných prostorách domů telekomunikační rozvod, který by následně předala zdarma družstvu do užívání. Každý nájeme bytu by měl možnost se k síti připojit na základě individuální smlouvy uzavřené s poskytovatelem služby NEURON.

Návrh usnesení č. 11:

Členská schůze schvaluje zavedení třetího dodavatele služeb telekomunikační sítě NEURON s následným převzetím uvedených sítí zdarma do vlastnictví družstva.

Výsledek hlasování: Pro: 69 Proti: 12 Zdržel se: 24
Usnesení bylo přijato

Stříšky

Z důvodu zabezpečení objektu před povětrnostními vlivy a zajištění standardního užívání lodžii v posledních patrech navrhuje představenstvo realizaci zastřešení lodžii v posledních patrech. Jedná se o 16 kusů lodžii, kdy cena zastřešení jedné lodžie nepřevyšuje částku 25.000,- Kč tj. cena celkem za všechny lodžie nepřevyšuje částku 400.000 Kč. Financování zastřešení navrhuje představenstvo družstva následujícím způsobem:

- a) 75% celkových nákladů bude uhrazeno z prostředků družstva

- b) 25% celkových nákladů bude uhrazeno z prostředků jednotlivých uživatelů příslušných bytových jednotek a to formou splátek v nájmu, popř. jednorázovou úhradou
- c) zastřešení bude realizováno v závislosti na dostatku finančních prostředků družstva pro tuto akci

Návrh usnesení č. 12:

Členská schůze schvaluje zastřešení 16 kusů lodžii v celkovém finančním objemu maximálně do 400.000,- Kč a pověřuje představenstvo zajistit následujícím způsobem:

- a) 75% celkových nákladů bude uhrazeno z prostředků družstva
- b) 25% celkových nákladů bude uhrazeno z prostředků jednotlivých uživatelů příslušných bytových jednotek a to formou splátek v nájmu popř. jednorázovou úhradou
- c) zastřešení bude realizováno v závislosti na dostatku finančních prostředků družstva pro tuto akci

Výsledek hlasování: Pro: 51 Proti: 27 Zdržel se: 27

Usnesení nebylo přijato

Vyklizení kočárek

Vzhledem k tomu, že některé společné prostory a kočárkárny jsou zaplněny věcmi, které svým charakterem do uvedených prostor nepatří a tudíž je nelze plnohodnotně užívat a ani v nich plnohodnotně provádět úklidovou činnost, navrhuje představenstvo družstva provést odstranění těchto věcí a to touto formou:

- a) vyzvat členy družstva k odstranění nepatřících věcí ze společných prostor a kočárek (nábytek, stavební materiál, torza kol apod.) a to písemnou výzvou umístěnou ve vchodových nástěnkách s uvedením termínu do 28.2.2014.
- b) po datu termínu vyklidit kočárkárny a společné prostory na náklady družstva.

Návrh usnesení č. 13:

Členská schůze schvaluje vyklizení společných prostor a kočárek od nepatřících věcí a ukládá představenstvu družstva toto zajistit dle následujícího postupu:

- a) vyzvat členy družstva k odstranění nepatřících věcí ze společných prostor a kočárek (nábytek, stavební materiál, torza kol apod.) a to písemnou výzvou umístěnou ve vchodových nástěnkách s uvedením termínu do 28.2.2014.
- b) po datu termínu vyklidit kočárkárny a společné prostory na náklady družstva.

Výsledek hlasování: Pro: 105 Proti: 0 Zdržel se: 0

Usnesení bylo přijato

Žádost o připojení části chodby k bytové jednotce č. [redacted]

Představenstvo družstva obdrželo žádost [redacted]

[redacted] o připojení části chodby o velikosti 2,54 m² k bytu. [redacted] nabízí další členský vklad ve výši 38.100,- Kč (15.000,- Kč/m²) pokud bude vysloven souhlas s připojením části chodby k bytu. Představenstvo doporučuje žádosti [redacted] vyhovět.

Návrh usnesení č. 14:

Členská schůze schvaluje připojení části chodby o velikosti 2,54 m² k bytu č. [redacted] a to za podmínky uhrazení dalšího členského vkladu ve výši 38.100,- Kč včetně upravení úhrady nájmu.

Výsledek hlasování:
Usnesení bylo přijato

Pro: 100

Proti: 0

Zdržel se: 5

Bod jednání č. 10 – Různé

Paní [REDAKCE] dává návrh na zveřejnění dlužníků a dlužných částek a to formou vyvěšení informací ve vývěskách jednotlivých vchodů. Vzhledem k ochraně osobních údajů jednotlivých nájemců toto nemá představenstvo možnost učinit, je však možné v úředních hodinách se informovat o všech záležitostech družstva.

Paní [REDAKCE] se dotazuje na možnost přístupu k hlavním uzávěrům plynu a vody ve vchodě 2121, tyto uzávěry jsou v prostorech užívaných ops Betyňka, se kterou představenstvo BDVH vede soudní spor o neoprávněném užívání prostor. Paní [REDAKCE] byla opakovaně vyzvána k řešení dané situace, do dnešního data se tomu tak nestalo a představenstvo BDVH žádá jednotlivé členy aby se osobně dotazovali paní [REDAKCE] a vyzívali ji k nápravě.

[REDAKCE] žádá informace o postupu na Katastrálním úřadě hlavního města Prahy, na další řešení neoprávněného vkladu bývalého představenstva a na další postup ohledně účetnictví a opakovaných rekonstrukcí účetnictví. Všechny tyto otázky jsou nadále předmětem soudních sporů vedených představenstvem BDVH a o jakémkoli výsledku budou členové informováni. Vzhledem k přítomnosti [REDAKCE] byl na něj vznesen představenstvem dotaz na úkony konané bývalým představenstvem a na doklady vztahující se k činnosti bývalého představenstva. Pan [REDAKCE] se necítí být členem bývalého představenstva a to navzdory zápisu v obchodním rejstříku. Žádné informace tedy nemůže podat.

Bod jednání č. 11 – Závěr

Členská schůze byla ukončena ve 20,30 hod.

Přílohy:

Pozvánky

Prezenční listiny

Řídící schůze:

[REDAKCE]

Zapsala:

[REDAKCE]

Ověřili:

[REDAKCE]

[REDAKCE]