

Zápis z členské schůze Bytového družstva Větrná hůrka

Datum konání: 22.5.2014

**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 22.5.2014 v 18,30 hodin.

Členskou schůzi zahájil předseda družstva pan [REDAKCE], který přivítal notářku paní [REDAKCE] a přítomné členy družstva.

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

Počet zúčastněných členů družstva: 55, počet plných mocí: 26 , počet platných hlasů: 81
Bylo konstatováno, že členská schůze je usnášení schopná, neboť je účastna nadpoloviční většina ze 157 členů družstva tj. 81

Pan Karel Klír 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.

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

Byl podán návrh na řídicího schůze pana [REDAKCE]

Výsledek hlasování: Pro: 80 Proti: 0 Zdržel se: 1

Usnesení č. 1

Členská schůze schvaluje jako řídicího schůze pana [REDAKCE]

Usnesení bylo přijato.

Aktuálně : 18,35 hod

Počet zúčastněných členů družstva: 55, počet plných mocí: 26, počet platných hlasů: 81

Byl podán návrh na zapisovatele schůze paní [REDAKCE]

Výsledek hlasování: Pro: 80 Proti: 0 Zdržel se: 1

Usnesení č. 2

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

Usnesení bylo přijato.

Aktuálně: 18,40 hod.

Počet zúčastněných členů družstva: 55, počet plných mocí: 26, počet platných hlasů: **81**

Jako sčítatelé byli navrženi:

Paní [REDACTED]

Paní [REDACTED]

Výsledek hlasování: Pro: 79 Proti: 0 Zdržel se: 2

Usnesení č. 3

Členská schůze schvaluje jako sčítatele

Paní [REDACTED]

Paní [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:

1. Zahájení členské schůze
2. Volba řídícího schůze, zapisovatele, sčítatelů
3. Program jednání
4. Stanovy BDVH (schválení znění nových stanov)
5. Schválení roční uzávěrky za rok 2013
6. Zpráva představenstva
7. Zpráva kontrolní komise
8. Změny v předpisu měsíčních plateb, jiných služeb a záloh od 1.8.2014
9. Předložení návrhu na vybudování vlastní kotelny
10. Provozní informace
11. Různé
12. Závěr

Výsledek hlasování: Pro: 81 Proti: 0 Zdržel se: 0

Usnesení č. 4

Členská schůze schvaluje navržený program jednání.

Usnesení bylo přijato.

V 18,42 přišli 2 členové

Aktuálně: 18,44 hod.

Počet zúčastněných členů družstva: 57, počet plných mocí: 26, počet platných hlasů: 83

Bod jednání č. 4 Stanovy BDVH (schválení znění nových stanov)

Na poskytnuté emailové adresy členů družstva a na webové stránky BDVH, byl rozeslán a umístěn návrh nových stanov dle Zákona o obchodních korporacích č. 90/2012 Sb. Tento zákon je účinný od 1.1.2014.

Bytová družstva mají povinnost uvést své stanovy do souladu s výše uvedeným zákonem v termínu do 30.6.2014. Na základě připomínek členů došlo ke změn v návrhu stanov BDVH které jste obdrželi. Jedná se o následující změny

Článek 1 odst.4

původní znění „Družstvo zřizuje ve svém sídle informační desku. Informační deska je přístupná každý pracovní den v běžnou pracovní dobu všem členům družstva. Informační deska může být z rozhodnutí členské schůze zpřístupněna prostřednictvím internetových stránek.“

Změna na „Družstvo zřizuje v jednotlivých domech informační desku. Informační deska je přístupná každý pracovní den v běžnou pracovní dobu všem členům družstva. Vybrané informace mohou být zpřístupněny z rozhodnutí představenstva prostřednictvím internetových stránek.

Článek 3 odst.5

původní znění „Ustanovení těchto stanov, která se týkají družstevních bytů, se obdobně vztahují také na družstevní nebytové prostory, neplyne-li výslovně z jednotlivých ustanovení stanov nebo z povahy věci něco jiného.

Změna na „Ustanovení těchto stanov, která se týkají družstevních bytů, se obdobně vztahují také na družstevní nebytové a společné prostory , neplyne-li výslovně z jednotlivých ustanovení stanov nebo z povahy věci něco jiného.

Článek 53 odst.1

původní znění „) Představenstvo svolává členskou schůzi ve lhůtách určených stanovami, nejméně však jednou za každé účetní období a dále v případech uvedených v tomto článku stanov. Členská schůze, na které se má projednat řádná účetní závěrka, se musí konat nejpozději do 6 měsíců po skončení účetního období, za které je řádná účetní závěrka sestavena.

Změna na „

Představenstvo svolává členskou schůzi nejméně jednou za každé účetní období a dále v případech uvedených v tomto článku stanov. Členská schůze, na které se má projednat řádná účetní závěrka, se musí konat nejpozději do 6 měsíců po skončení účetního období, za které je řádná účetní závěrka sestavena.

Článek 15 odst.2

původní znění „Nabude-li na základě některého ustanovení NOZ členství v družstvu právnická osoba, je povinna do šesti měsíců po nabytí členství učinit takové opatření, aby členská práva byla převedena na fyzickou osobu. Neučiní-li tak, její členství v družstvu zaniká posledním dnem uplynutí šestiměsíční lhůty určené těmito stanovami k převodu členství.

Změna – odstavec byl vypuštěn

Článek 24 odst.2

původní znění „Členství právnické osoby v družstvu zaniká též nesplnění podmínek stanovených v čl. 15 odst. 3. stanov družstva, a to v čase určeném v tomto článku.

Změna – odstavec byl vypuštěn

Výsledek hlasování: Pro: 81 Proti: 1 Zdržel se: 1

V 18,50 přišel člen 211605 s plnou mocí 211604

Aktuálně: 18,50 hod.

Počet zúčastněných členů družstva: 58, počet plných mocí: 27, počet platných hlasů: 85

Usnesení č. 5

Členská schůze schvaluje nové znění stanov:

Usnesení bylo přijato.

Bod jednání č. 5 – schválení roční uzávěrky za rok 2013

Uzávěrka byla sestavena v souladu s platnou legislativou a na základě relevantních informací. Dokumenty Výkaz zisků a ztráty rekapitulují stav hospodaření BDVH k 31.12.2013, rozvaha je rekapitulací stavu aktiv a pasiv BDVH. Příloha k účetní uzávěrce doplňuje další relevantní informace. Účetnictví za BDVH zpracovává společnost KOČKA spol. s r.o. Tato společnost zpracovala i daňové přiznání za rok 2013. Daňové přiznání bylo podáno v řádném termínu. Dokumenty jsou dostupné na stránkách BDVH – www.bdvh.eu, sekce Dokumenty BDVH – Ekonomické dokumenty nebo jsou k dispozici v kanceláři BDVH.

Výsledek hospodaření BDVH za rok 2013 je zisk ve výši 45 000 Kč. Tento zisk bude převeden na účet „nerozdělený zisk minulých let“.

Zásadní změna v nákladech/výnosech roku 2013 proti roku 2012:

tržby z prodeje vlastních výrobků a služeb – nárůst o cca 200% proti roku 2012

je způsoben :

- v důsledku změn v metodice účtování (poplatek na správu je zúčtován do výnosů č. účtu 602 010 - poplatek na správu od členů) v roce 2012 zůstalo na účtu 324 100.
- Proti těmto výnosům jsou náklady na správu – účet. služby, pojištění, daň, mzdové náklady.

nárůst služeb o cca 110% % proti roku 2012 je způsoben :

- opravy z FO jsou přes 3 miliony,
- v roce 2012 byla většina oprav ještě v rámci revitalizace (účet 022 100) – jsou uhrazeny z FO
- na účtu 648 100 (zúčt. fondů)

osobní náklady 492 000 – mzdové náklady, soc. a zdrav. zabezpečení – zaměstnání ředitele BDVH

ostatní finanční náklady – zde je zaúčtována smluvní pokuta Wustenrot za předčasné splacení úvěru ze stavebního spoření (přeřinancování)- je také uhrazeno z FO 648 100 (zúčt.fondů)

Výsledek hlasování: Pro: 84 Proti: 0 Zdržel se: 1

Usnesení č. 6

Členská schůze schvaluje podle § 656 písmeno d) zákona o obchodních korporacích řádnou účetní uzávěrku BDVH za rok 2013. Výsledek hospodaření BDVH za rok 2013 je zisk ve výši 45 000,- Kč. Zisk ve výši 45 000 Kč bude převeden na účet nerozdělený zisk minulých let. Usnesení bylo přijato.

Aktuálně : 18,55 hod. přišel člen 211406

Počet zúčastněných členů družstva: 59, počet plných mocí: 27, počet platných hlasů: 86

Bod jednání č. 6 – Zpráva představenstva o činnosti od poslední členské schůze 16.1.2014

1/ Žaloba na neplatnost členské schůze konané dne 15.5.2012

naše družstvo čelilo žalobě na neplatnost volby představenstva, zvoleného do svých funkcí dne 15. 5. 2012. Nyní můžeme konstatovat, že volba představenstva učiněná dne 15. 5. 2012 je právoplatná a soudně již nenapadnutelná, neboť žalobci, jak [REDAKCE], tak firma A.B. ASTRA, s.r.o., vzali 3.2.2014 své žalobní návrhy zpět. K zpětvzetí došlo dle žalobců proto, že jim bylo vyhrožováno, že byli zastrašováni a fyzicky napadáni. Návrhy na zpětvzetí žalob byly doplněny listinami, které jsme pro jejich závažnost uveřejnili na webových stránkách družstva.

Aktuálně : 19,00 hod. přišel člen 211308

Počet zúčastněných členů družstva: 60, počet plných mocí: 27, počet platných hlasů: 87

2/ TO ve vztahu k bj. č. 212001

V březnu 2014 bylo podáno trestní oznámení o skutečnostech nasvědčujících tomu, že mohl být spáchán zločin podvodu na BDVH

3/ Oznámení o postoupení pohledávky

25.3.2014 byly doručeny na družstvo panem [REDAKCE] dva dopisy – oznámení dlužníkovi o postoupení pohledávky. Oznámení č.1 na částku 115.309,20Kč z firmy Indoor sro na Herych invest s.e. Oznámení číslo 2 na částku 890.630,-Kč z firmy Pharma One sro na Herych invest s.e.. Provedena konzultace s právním zástupcem a odeslána odpověď se zamítavým stanoviskem a požadavkem na doložení podkladů pro oprávněnost pohledávek které nejsou na BDVH evidovány.

4/ Vyklizení kočárkáren

Členská schůze schválila vyklizení společných prostor a kočárkáren a uložila představenstvu jeho realizaci na členské schůzi 16.1.2014. Představenstvo vyzvalo členy družstva k odstranění nepatřících věcí ze společných prostor a kočárkáren (nábytek, stavební materiál, torza kol apod.) písemnou výzvou umístěnou ve vchodových nástěnkách s uvedením termínu do 15.3.2014. Následně byly kočárkárny a společné prostory vyklizeny na náklady družstva.

5/ Bytová jednotka č. [REDAKCE]

nájemce paní [REDAKCE] předala BDVH 14.4.2014 na základě soudního rozhodnutí uvedenou bytovou jednotku.

Následně byl byt nabídnut členům družstva s požadovaným dalším členským vkladem v minimální výši 2.1 mil. formou „Výzvy“ umístěné ve vchodových nástěnkách. Žádný zájemce nabídku v uvedeném termínu nepodal.

19.5.2014 bylo předáno realitní kanceláři „RK real“

Usnesení č.7 členská schůze bere na vědomí zprávu představenstva

Bod jednání č. 7 – Zpráva Kontrolní komise BDVH za období 1.5.2013 – 30.4.2014

Kontrolní komise byla zvolena na členské schůzi Bytového družstva Větrná Hůrka (dále jen „BDVH“) konané dne 14.5.2013. Jako řádní členové dle Stanov BDVH byli zvoleni v počtu tří paní [redacted], paní [redacted] a pan [redacted]. Jako náhradník byla zvolena paní [redacted]. Kontrolní komise se sešla na ustavující schůzi dne 23.5.2013, jako předseda byla zvolena paní [redacted].

Kontrolní komise stále provádí kontinuální kontrolu všech činností, které vykonává představenstvo BDVH. Tento způsob kontroly je umožněn naprosto otevřeným přístupem představenstva BDVH. Kontrolní komise je zvaná na pravidelné i nepravidelné schůze Představenstva BDVH. Dále má kontrolní komise možnost se zúčastnit všech dalších schůzek (například jednání s právním zástupcem BDVH, schůzky s vazbou na záměr BDVH vybudovat vlastní kotelnu atd.). Kontrolní komise má plný a neomezený přístup ke všem agendám BDVH (včetně účetnictví, výpisů z bankovních účtů atd.).

V období 1.5.2013 – 30.4.2014 byla ze strany kontrolní komise prováděna průběžná kontrola následujících oblastí:

- 1) Finální přepočítání anuit, závěrečné vyúčtování anuit (včetně několika reklamací).
- 2) Účetnictví BDVH.
- 3) Výběrové řízení – záměr na vybudování vlastní kotelny BDVH (vyhodnocení nabídek, získávání doplňujících informací od potencionálních dodavatelů atd.).
- 4) Uvolnění bytové jednotky č. [redacted] (opakované porušování členských povinností, dluhy vůči BDVH)
- 5) Zajištění ostatních služeb.

Kontrolní komise konstatuje, že v rámci prováděných kontrol neshledala žádné nedostatky. Představenstvo BDVH spravuje majetek BDVH s péčí řádného hospodáře, výkon veškerých agend provádí maximálně transparentně a odpovědně.

Usnesení č.8 členská schůze bere na vědomí zprávu kontrolní komise

Bod jednání č. 8 – Změny v předpisu měsíčních plateb, jiných služeb a záloh od 1.8.2014

Vzhledem k dlouhodobě předepsaným zálohám nastavených v roce 2010 při průběžném zvyšování cen včetně DPH navrhuje představenstvo v souladu s předpisem 67/2013 Sb. změnu měsíčních záloh v rámci úpravy Evidenčních listů na odpovídající cenu fakturovaných poskytovaných služeb.

Tabulka přehled zálohy a nákladů za rok 2013 dle složky a návrh na její zvýšení

Složka	Aktu. záloha v Kč	Rozúčtování a perioda	Předpis celk. v Kč za r. 2013	Náklad celk. v Kč za r. 2013	Rozdíl v Kč	Nový návrh na zálohu za měs.	Nový návrh celk. za rok
Daň	37,00 Kč	za byt/měsíc	70 702,00 Kč	73 837,00 Kč	-3 135,00 Kč	40,00 Kč	76 320,00 Kč
Odpad	39,00 Kč	za osobu/měsíc	197 966,00 Kč	212 190,00 Kč	-14 224,00 Kč	43,00 Kč	218 268,00 Kč

Pojištění objektu	32,00 Kč	za byt/měsíc	61 148,00 Kč	67 730,00 Kč	-6 582,00 Kč	36,00 Kč	68 688,00 Kč
Provoz výtahu dle zák. č. 67/2013 Sb.	11,00 Kč	za osobu/měsíc	44 475,00 Kč	316 389,00 Kč	-271 914,00 Kč	79,00 Kč	319 476,00 Kč
Společná elektřiná	12,00 Kč	za osobu/měsíc	61 184,00 Kč	97 169,00 Kč	-35 985,00 Kč	20,00 Kč	101 520,00 Kč
Správní poplatky	441,00 Kč	za byt/měsíc	842 692,00 Kč	830 926,00 Kč	11 766,00 Kč	441,00 Kč	841 428,00 Kč
Úklid	47,00 Kč	za osobu/měsíc	238 590,00 Kč	242 000,00 Kč	-3 410,00 Kč	48,00 Kč	243 648,00 Kč
			1 516 757,00 Kč	1 840 241,00 Kč	-323 484,00 Kč		1 869 348,00 Kč

Značná disproporce je u záloh na dodávky teplé a studené vody a ústředního vytápění, která bude upravena individuálně dle skutečných spotřeb u jednotlivých bytových jednotek. Tato úprava je navrhována v zájmu všech družstevníků a jejím účelem je eliminace vysokých přeplatků a zvláště nedoplatků.

Výsledek hlasování: Pro: 84 Proti: 1 Zdržel se: 2
Usnesení bylo přijato

usnesení č. 9: Členská schůze schvaluje úpravu Evidenčních listů v předpisu měsíčních plateb, služeb a záloh od 1.8.2014 na odpovídající cenu poskytovaných služeb

Bod jednání č. 9 – Předložení návrhu na vybudování vlastní kotelny

Na základě usnesení Členské schůze ze dne 16.1.2014 bylo představenstvo družstva pověřeno zajištěním zpracování projektové dokumentace a výběrového řízení na dodavatele zbudování plynové kotelny včetně zpracování konečné finanční kalkulace a uložilo představenstvu družstva tyto podklady předložit jarní členské schůzi k rozhodnutí.

20.2.2014 se sešla pracovní skupina ve složení [REDAKCE]

Kde bylo dohodnuto, že akce „Kotelna“ bude rozdělena na tři samostatné etapy.

0. Etapa – projektová dokumentace a stavební povolení – žádost o územní souhlas, vyjádření DOSS
1. Etapa - realizace přípojky plynu STL bez VŘ předáno [REDAKCE] koordinátorovi inženýrské činnosti pro dva právní subjekty BDVH a BD Suchý vršek. .
2. Etapa - realizace kotelny včetně PD - kde ve VŘ bylo odsouhlaseno poptání šesti firem - Trend technologie, Elizza, Protez EU, PIT, ProSun, Prometheus, dle následujícího postupu:
 - pracovní skupina stanovila a odsouhlasila zadání poptávkového řízení, technické parametry a hodnotící kritéria
 - obeslala výše uvedené firmy z nichž odevzdaly své nabídky tři firmy: Trend technologie, Elizza a Protez EU
 - dne 3.4.2014 bylo provedeno otevření obálek a hodnocení obdržených nabídek za přítomnosti členů představenstva [REDAKCE] a zástupců KK [REDAKCE] s tímto výsledkem:
 - nabídka firmy Elizza nesplnila zadání a nebyla hodnocena,
 - nabídka firmy Protez EU s.r.o. splnila zadání VŘ a nabídla cenu 3.728.547,-Kč
 - nabídka firmy Trend technologie s.r.o. splnila zadání VŘ a nabídla cenu 3.428.642,-Kč

Obě firmy které splnily zadání byly pozvány k upřesňujícímu jednání za účasti [REDAKCE], [REDAKCE], po kterém se představenstvo rozhodlo, že doporučí členské schůzi provést realizaci

kotelny firmou Trend technologie s.r.o. vzhledem k nižší nabídkové ceně, celkovému zpracování nabídky, profesnímu a profesionálnímu přístupu.

Celkový náklad na vybudování kotelny včetně :

plynovodního řadu, projektu, inž. činnosti apod.	4.532.767,- Kč
Návratnost / roky/	3,2
Celková úspora 1 430 045,- Kč/rok
Procentní úspora	52 %

Přičemž celková cena včetně DPH je složena z těchto položek:

Zbudování plynové přípojky pro BDVH	1.104.125,- Kč
Náklady na zbudování přípojky budou hrazeny v délce 188 bm společnými finančními prostředky 50% BDVH a 50% BDSV (společná trasa od napojovacího bodu PPD a.s. z Jeremiášovi ulice po odbočku pro vlastní objekty). BDVH má projednaný příslib odkoupení realizované přípojky PPD a.s. ve výši 709.060,- Kč včetně DPH, v období dle realizace – předpoklad odkupu rok 2015 až 2016.	
Vlastní kotelna	3.428.642,- Kč

Rekapitulace předpokládaných nákladů

Kotelna.....	3.428.642,- Kč
Přípojka STL.....	1.104.125,- Kč
Odkoupení přípojky PPD a.s.....	- 709.060,- Kč

Celkový náklad BDVH3.823.707,- Kč

Způsob financování.

Vlastní prostředky z rozhodnutí členské schůze ze dne 16.1.2014 jsou deponovány na spořicí účet ve výši 2 mil Kč, jako nedotknutelná rezerva na tuto případnou investici. Dofinancování zbylé části investice by bylo případně hrazeno z příjmu dalšího členského vkladu z převodu bytové jednotky [REDAKCE], kde vycházíme z předpokladu příjmu cca 2,1 mil Kč.

Aktuálně : 19,45 hod. odešel jeden člen

Počet zúčastněných členů družstva: 59, počet plných mocí: 27, počet platných hlasů: 86

Výsledek hlasování: Pro: 79 Proti: 2 Zdržel se: 5

Usnesení č. 10: Členská schůze pověřuje představenstvo družstva zajištěním zbudování STL plynové přípojky po souhlasu DOSS v maximální ceně 1.110.000,- Kč s následným odprodejem PPD a.s za minimální cenu 709.060,- Kč včetně DPH.

Při realizaci přípojky STL pověřuje členská schůze představenstvo družstva zajištěním zbudování vlastní plynové kotelny v maximální ceně 3.500.000,- Kč. Přípojka i samotná kotelna bude financována uvolněním částky ze spořicího účtu ve výši 2 mil Kč a získaných finančních prostředků z prodeje členského podílu k bytové jednotce [REDAKCE].

Bod jednání č. 10 – Provozní informace

/ Žádost o připojení části chodby k bytové jednotce č. 212017

Představenstvo družstva obdrželo žádost pana [REDAKCE] o připojení části chodby o velikosti 2,54 m2 k bytu a nabízí další členský vklad ve výši 15.000,- Kč/m2 pokud bude vysloven souhlas s připojením části chodby k bytu. Představenstvo doporučuje žádosti pana [REDAKCE] vyhovět.

Návrh usnesení č. 11:

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

Výsledek hlasování: Pro: 84 Proti: 0 Zdržel se: 2
Usnesení bylo přijato

2/ Stav finančních prostředků na bankovních účtech ke dni 20.5.2014

Česká spořitelna BÚ 469.079,- Kč
ČSOB družstevní konto 479.187,- Kč
ČSOB spořicí účet 2.524.380,- Kč

3/ Stav úvěru u Stavební spořitelny České spořitelny ke dni 20.5.2014

Uhrazeno 5.485.650,- Kč / zůstatek závazku 15.917.350,- Kč

Bod jednání č. 11 – Různé

Bod jednání č. 12 – Závěr

Členská schůze byla ukončena v 19,58 hod.

Přílohy:

Pozvánka
Prezenční listiny (10 listů)
Plné moci (27 listů)

Řídící schůze: [REDAKCE]

Zapsala: [REDAKCE]