

## Zápis z členské schůze Bytového družstva Větrná hůrka

**Datum konání: 23.5.2017**

**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 23.5.2017 v 19,08 hodin.

Členskou schůzi zahájila předsedkyně družstva paní [REDAKCE], která přivítala přítomné členy družstva a hosta [REDAKCE], právního zástupce družstva a [REDAKCE] a zástupce firmy KORBEL facility, s.r.o.

Členská schůze byla informována, že je svolána v souladu s čl. 53, odst. 5 Stanov Bytového družstva Větrná Hůrka.

Bylo konstatováno, že členská schůze je usnášení schopná, neboť je účastna nadpoloviční většina ze 157 členů družstva, počet platných hlasů 104.

Paní [REDAKCE] podala informaci o způsobu hlasování:

**Proti**

**Zdržel se**

**Pro**

Hlasování bude prováděno platnými hlasovacími lístky vydanými členům družstva proti podpisu na prezenční listině.

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

Byl podán návrh na řídicího schůze paní [REDAKCE]

**Výsledek hlasování:** Pro: 103                      Proti: 0                      Zdržel se: 1

#### Usnesení č. 1

Členská schůze schvaluje jako řídicího schůze paní [REDAKCE]

Usnesení bylo přijato.

Byl podán návrh na zapisovatele schůze paní [REDACTED]  
[REDACTED]

Výsledek hlasování: Pro: 100 Proti: 0 Zdržel se: 4

**Usnesení č. 2**

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

Usnesení bylo přijato.

Jako sčítatelé byli navrženi:

paní [REDACTED]

paní [REDACTED]

Výsledek hlasování: Pro: 102 Proti: 0 Zdržel se: 2

**Usnesení č. 3**

Členská schůze schvaluje jako sčítatele

paní [REDACTED]

pana [REDACTED]

Usnesení bylo přijato.

Aktuálně: 19,12 hod. , počet platných hlasů: 107

**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 řídicího schůze, zapisovatele, sčítatelů
3. Program jednání
4. Volba členů představenstva
5. Zpráva představenstva
6. Zpráva kontrolní komise
7. Schválení roční uzávěrky za rok 2016
8. Úprava otopného systému vč. zaregulování
9. Započitatelná podlahová plocha – Vyhláška č. 269/2015 Sb.
10. Změna užívání prostoru sloužícího podnikání č. 211751 - kancelář
11. Různé
12. Závěr

Výsledek hlasování: Pro: 95 Proti: 12 Zdržel se: 0

**Usnesení č. 4**

Členská schůze schvaluje navržený program jednání.

Usnesení bylo přijato.

#### **Bod jednání č. 4 - Volba členů představenstva**

Jako členové voleného orgánu představenstva družstva byli navrženi:

[REDACTED]

O každém navrženém členovi bude hlasováno samostatně.

Jako člen voleného orgánu družstva představenstva byl navržen pan [REDACTED]

**Výsledek hlasování:** Pro: 92 Proti: 11 Zdržel se: 4

##### **Usnesení č. 5**

Členská schůze schvaluje člena představenstva družstva pana [REDACTED]

Usnesení bylo přijato.

Jako člen voleného orgánu družstva představenstva byl navržen pan [REDACTED]

**Výsledek hlasování:** Pro: 98 Proti: 0 Zdržel se: 9

##### **Usnesení č. 6**

Členská schůze schvaluje člena představenstva družstva pana [REDACTED]

Usnesení bylo přijato.

Jako člen voleného orgánu družstva představenstva byla navržena paní [REDACTED]

**Výsledek hlasování:** Pro: 96 Proti: 2 Zdržel se: 9

##### **Usnesení č. 7**

Členská schůze schvaluje člena představenstva družstva [REDACTED]

Usnesení bylo přijato.

Jako člen voleného orgánu družstva představenstva byla navržena MUDr. Hana Novotná, bytem Suchý Vršek č.p. 2113, Praha 5.

**Výsledek hlasování:** Pro: 96 Proti: 0 Zdržel se: 11

### Usnesení č. 8

Členská schůze schvaluje člena představenstva družstva paní [REDAKCE]

Usnesení bylo přijato.

Jako člen voleného orgánu družstva představenstva byla navržena [REDAKCE]

Výsledek hlasování: Pro: 97 Proti: 0 Zdržel se: 10

### Usnesení č. 9

Členská schůze schvaluje člena představenstva družstva paní [REDAKCE]

Usnesení bylo přijato.

### Bod jednání č. 5 - Zpráva představenstva

#### 1/ Stav finančních prostředků na účtech BDVH

a) u bankovního domu ČSOB, a.s. na nichž jsou ke dni 27.4.2017 tyto finanční prostředky:

ČSOB, a.s. – spořicí účet	3 788 558,67 Kč
ČSOB, a.s. – družstevní konto	4 695 607,30 Kč

b) u Stavební spořitelny České spořitelny, a.s. úvěrový účet – stav ke dni 31.12.2016:

konečný zůstatek na účtu: - 5 703 475,60 Kč  
výše měsíční splátky: 365 710,00 Kč  
úroková sazba: 2,75 % ročně/pevná  
termín splacení úvěru: jaro 2018

#### 2/ Provozní záležitosti

V průběhu roku byla zajišťována běžná údržba a provoz domů. Přehled jednotlivých oprav a služeb za rok 2016 byl předán členům družstva spolu s pozvánkou. V rámci dalších nákladů bylo hrazeno např.: pojištění domu (70 245,- Kč/rok), členský příspěvek SMBD, telefonní poplatek pro jedno telef. číslo a jednu SIM kartu alarmu kanceláře (749,- Kč/měs. + 19,40 Kč/měs.), pronájem kinosálu, revize elektro kanceláře, servis PC techniky v kanceláři.

Bylo provedeno výběrové řízení na výměnu klíčového systému za čipový, s vítěznou firmou EG-LINE, a.s. byla uzavřena smlouva o dílo v celkovém finančním objemu 564 922,- Kč vč. DPH (fakturováno 564.921,- Kč vč. DPH). V průběhu měsíce listopadu 2016 byly oprávněným nájemcům předány čipové přívěsky a byla provedena instalace čipového systému. V rámci čipového systému je zavedena celková evidence čipových přívěsků (číslo čipu, datum aktivace, přístupová práva, přidělení, datum deaktivace).

Od 1.1.2016 byla uzavřena smlouva na účetní služby s firmou Korbel facility s.r.o., měsíční smluvní cena byla dohodnuta ve výši 15 390,- Kč bez DPH. V průběhu roku 2016 se firma stala plátcem DPH, na základě dohody byla měsíční fakturovaná částka upravena na 15.389,99 Kč vč. DPH. V souladu s Příkazní smlouvou požádal jednatel firmy o možnost zvážení navýšení ceny. Představenstvo na svém jednání dne 23.2.2017 schválilo úpravu měsíční smluvní ceny od 1.3.2017 na 15 390,- Kč + 21% DPH tj. 18 621,90 Kč. V rámci svých služeb firma připravila pro členy družstva možnost vzdáleného přístupu do

„Internetového domovního evidenčního systému – IDES“, kde mohou nahlížet do evidence k bytové jednotce. Členové představenstva a kontrolní komise mají práva k nahlížení do evidence bytových a nebytových jednotek a účetní agendy. Přístupová práva byla oprávněným nájemcům předána v průběhu měsíce listopadu.

V rámci akce „Výstavba kotelny“ byla v roce 2016 zbudována Pražskou plynárenskou Distribucí nová přípojka plynu. Dne 27.9.2016 bylo vydáno stavební povolení ze strany ÚMČ Praha 13, avšak Veolia Energie Praha, a.s. jako účastník stavebního řízení podala námítky. Z tohoto důvodu stavební povolení nenabýlo právní moci a bylo ÚMČ Praha 13, odborem výstavby postoupeno k odvolacímu orgánu Magistrátu hl.m.Prahy. Dne 26.10.2016 jsme podali výpověď ze smluv o dodávce tepelné energie společnosti Veolia Energie Praha, a.s. s tím, že odběr bude ukončen k 30.4.2017. Bohužel již začátkem měsíce března bylo zřejmé, že termín výstavby kotelny do 30.4.2017 je nereálný a z tohoto důvodu jsme dne 31.3.2017 zažádali u společnosti Veolia Energie Praha, a.s. o prodloužení smluv na dodávku tepelné energie do 30.9.2017. Tento termín byl stanoven s ohledem na volnou kapacitu pro výstavbu kotelny realizační firmou TREND technologie, s.r.o. Dne 10.4.2017 Magistrát hl.m.Prahy zamítl odvolání Veolia Energie Praha, a.s. a potvrdil rozhodnutí ÚMČ Praha 13 o vydání stavebního povolení. V současné době probíhá příprava výstavby kotelny.

Bylo provedeno výběrové řízení na výměnu měřičů tepla, s vítěznou firmou INMES, spol. s.r.o. byla uzavřena smlouva o dílo č. 127/17/IN v celkovém finančním objemu 274.068,- Kč vč. DPH (fakturováno 269 541,- Kč vč. DPH). Ve dnech 14.3. – 24.3. 2017 byla provedena instalace měřičů tepla v bytech a nebytových prostorech včetně úplné pasportizace prostor domů. V rámci prvního termínu se podařila výměna ve 159 bytových jednotkách a nebytových prostorech (mimo nebytový prostor č. 211952 – zažádáno o exekuční vyklizení). V rámci druhého termínu byla provedena výměna ve zbývajících 3 bytových jednotkách. **Tímto bychom Vám všem chtěli moc poděkovat za naprosto skvělou spolupráci při realizaci této akce.**

V rámci výběrového řízení na měřiče tepla byla také poptána nabídka na rozúčtování nákladů na vytápění, ohřev teplé vody a nákladů na studenou vodu. Firma INMES, spol. s.r.o. nabídla výhodnější cenu v rámci rozúčtování než stávající rozúčtovací firma I.RTN, s.r.o. Z tohoto důvodu byla dána výpověď ze smlouvy s firmou I.RTN, s.r.o. a pro rok 2017 a další bude uzavřena smlouva na rozúčtování s firmou INMES, spol. s.r.o.

### 3/ Dlužníci

Evidence plateb spojených s užíváním bytů je vedena jak v rámci družstva tak i účetní firmou. Můžeme konstatovat, že platební morálka drtivé většiny členů družstva je řádná. Na opožděné platby jsou nájemci upozorňováni prostřednictvím emailové zprávy nebo písemnou upomínkou, zpravidla se jedná jen o termínově opožděnou platbu. Bohužel i přes písemné upomínky se u bytových jednotek č. [REDAKCE] a č. [REDAKCE] potýkáme s dlouhodobou platební nekázní, kdy dlužné platby jsou uhrazeny až na základě první či druhé upomínky a ne vždy v příslušné výši. Značným problémem jsou pak níže uvedení dlouhodobí dlužníci, kteří na upomínky nereagují vůbec a kde je již část dluhu předmětem soudního vymáhání a část dluhu se k soudnímu vymáhání připravuje:

Byt č. [REDAKCE] - dlužná platba ve výši:	134 060,- Kč	soudní vymáhání
období 6/2016 - 3/2017	42 445,- Kč	příprava k soudnímu vymáhání
Byt č. [REDAKCE] - dlužná platba ve výši:	149 578,- Kč	soudní vymáhání
období 6/2016 - 3/2017	36 595,- Kč	příprava k soudnímu vymáhání
Nebyt Spolek Betyňka – dl. platba ve výši:	334 091,- Kč	soudní vymáhání
období 6/2016 - 3/2017	84 730,- Kč	příprava k soudnímu vymáhání

Samostatnou kapitolou jsou dlužné platby za byt č. [REDAKCE], kde probíhají dva soudní spory a to na dlužné nájemné a vyklizení bytové jednotky tj. rozhodnutí, zdali k bytu přináleží členský podíl nebo ne (více v kapitole soudy) – toto rozhodnutí bude mít vliv na výši celkové dlužné platby, zatím je předpis plateb stanoven pro byt bez družstevního podílu.

Byt č. [REDAKCE] - dlužná platba ve výši: 510 283,- Kč soudní vymáhání  
období 6/2016 - 3/2017 131 543,- Kč příprava k soudnímu vymáhání

Vystoupil pan [REDAKCE] s dotazem: „Z jakého důvodu jsou někteří dlužníci uváděni jmenovitě (např. spolek Betyňka) a u některých dlužníků je uvedeno pouze číslo bytu?“ Zástupci BDVH sdělili, že v příští „Zprávě představenstva“ budou uváděny identifikační údaje všech dlužníků tak, aby členové družstva věděli, kdo a jakou částku družstvu dluží.

#### 4/ Oznámení na Obvodní státní zastupitelství pro Prahu 2

V informacích ze dne 5.12.2016 jsme Vás informovali o podání oznámení na Obvodní státní zastupitelství pro Prahu 2 ohledně vyjasnění situace týkající se obsahově rozdílných listin založených v obchodním rejstříku. Výsledek šetření nám do dnešního dne nebyl sdělen.

#### 5/ Soudy

A) Žaloba o určení neplatnosti smluv o převodu vlastnického práva k nemovitostem – č.j. 75Cm7/2014:

Městský soud rozhodl usnesením ze dne 7.11.2016 o zamítnutí žaloby. Proti tomuto rozhodnutí bylo podáno v zákonné lhůtě odvolání.

B) Žaloba na vyklizení bytové jednotky č. [REDAKCE]:

Jednání dne 10.3.2015 bylo odročeno, další termín jednání nebyl do dnešního dne stanoven.

C) Žaloba na uhrazení dlužných plateb spojených s užíváním bytu č. [REDAKCE]

Žalovaná částka: 134 060,- Kč

První jednání bylo uskutečněno dne 19.10.2016, žalovaná se omluvila, jednání bylo odročeno. Další jednání se uskutečnilo dne 18.1.2017, žalovaná se opět omluvila, jednání bylo odročeno, další termín jednání nebyl do dnešního dne stanoven. Dne 18.4.2017 soud vynesl rozsudek pro uznání ve prospěch družstva – žalovaná částka 134 060,- Kč s příslušenstvím.

D) Žaloba na uhrazení dlužných plateb spojených s užíváním bytu č. [REDAKCE]

Žalovaná částka: 149 578,- Kč

První jednání se uskutečnilo dne 22.2.2017. V průběhu jednání žalující i žalovaná strana učinily nesporným, že nebyla ze strany žalované uhrazena žalovaná částka. V rámci předkládání důkazních listin, předložila žalovaná strana dokument – dohodu z listopadu roku 2011 podepsanou paní [REDAKCE] a panem [REDAKCE], kdy žalovaná paní [REDAKCE] může platby spojené s užíváním bytu č. [REDAKCE] hradit v termínu 20 měsíců předem nebo pozadu. Další jednání ve věci bylo dne 12.4.2017 – soud rozhodl o zadání zpracování posudku soudním znalcem z oboru ekonomie na předkládaná vyúčtování služeb ze strany družstva.

E) Žaloba na vyklizení bytové jednotky č. [REDAKCE]

V roce 2012 obdrželo družstvo Dohodu o převodu členských práv a povinností ze dne 24.5.2012 k bytové jednotce č. 1, na adrese [REDAKCE]. Jako převodce byl uveden pan [REDAKCE] a jako nabyvatel pan [REDAKCE]. Vzhledem k tomu, že byt do roku 2010 užíval pan [REDAKCE] a to jako nájemce – nečlen družstva, po úmrtí pana [REDAKCE] nebyl od října 2010 za byt hrazen nájem a byt byl nabízen bývalým

představenstvem k prodeji za další členský vklad, pan [REDAKCE] nebyl nikdy uváděn na žádných prezenčních listinách k členským schůzím jako člen družstva a také s ohledem na skutečnost, že nejsou k dispozici žádné dokumenty o činnosti družstva od jeho založení až do listopadu 2011, současné představenstvo odmítlo uznat výše uvedenou Dohodu o převodu členských práv a povinností. Následně byla podána žaloba na vyklizení. Dne 15.11.2016 soud vynesl rozsudek, kdy žaloba družstva se zamítá. Proti tomuto rozsudku bylo podáno v zákonné lhůtě odvolání k Vrchnímu soudu.

**F) Žaloba na uhrazení dlužných plateb spojených s užíváním bytu č. [REDAKCE]**

Žalovaná částka: 510 283,- Kč

Žalující strana požádala o přerušení řízení do doby vydání pravomocného rozsudku v rámci žaloby na vyklizení této bytové jednotky, neboť určení právního postavení bytové jednotky (byt, ke kterému se váže či neváže družstevní podíl) bude mít podstatný vliv na výši dlužných plateb (žalovaná částka je stanovena dle předpisu plateb pro nájemní byt bez družstevního podílu).

**G) Žaloba na vyklizení nebytové prostory v č.p. 2115 a 2121, nájemce Spolek BETYNKA – č.j. 76Cm25/2016-12:**

Dne 9.3.2017 bylo uskutečněno jednání, soud rozhodl o přerušení řízení do doby pravomocného rozhodnutí soudu ve věci žaloby č.j. 75Cm7/2014 - o určení neplatnosti smluv o převodu vlastnického práva k nemovitostem.

**H) Žaloba na uhrazení dlužných plateb nájmu za nebytové prostory v č.p. 2115 a 2121, nájemce Spolek BETYNKA – č.j. 28C22/2017-20**

Žalovaná částka ve výši: 334 091,- Kč

V této věci nebylo nařízeno soudní jednání. Dne 21.3.2017 soud vynesl rozsudek pro uznání ve prospěch družstva – žalovaná částka 334 091,- Kč s příslušenstvím. Žalovaná se proti rozsudku odvolala.

**CH) Žaloba na vyklizení nebytového prostoru v č.p. 2119, nájemce DASTRA INC s.r.o. – č.j. 16C112/2016-19:**

Rozsudkem ze dne 9.6.2016 (nabytí právní moci 8.7.2016) bylo rozhodnuto o vyklizení prostoru. Následně byl podán prostřednictvím právního zástupce družstva návrh na exekuci - vyklizení. Dopisem ze dne 19.12.2016 oznámil Exekutorský úřad Prahy 7 zahájení exekučního řízení. Prostřednictvím právního zástupce družstva byla dne 27.3.2017 zaslána žádost o urychlení procesu exekuce – vyklizení.

**I) Žaloba na uhrazení dlužných plateb nájmu za nebytový prostor v č.p. 2119, nájemce DASTRA INC s.r.o. – č.j. 15C140/2016-24:**

Žalovaná částka ve výši: 227 223,- Kč

Rozsudkem ze dne 29.7.2016 bylo rozhodnuto o úhradě dlužné částky ze strany žalované. Dne 29.3.2017 byl podán prostřednictvím právního zástupce družstva návrh na exekuci – vymožení dlužné částky.

**J) Žaloba na uhrazení dlužných plateb nájmu za nebytový prostor v č.p. 2118, nájemce ALL PROMOTION – č.j. zatím nepřiděleno**

Žalovaná částka ve výši: 18 931,- Kč

Žaloba byla podána na soud dne 7.10.2016, zatím nebyl stanoven termín prvního jednání.

**K) Žaloba paní [REDAKCE] proti rozhodnutí o vyloučení z družstva – [REDAKCE]**

Paní [REDAKCE] podala na Městský soud v Praze žalobu na určení neplatnosti rozhodnutí o vyloučení člena družstva. První jednání se uskutečnilo dne 12.1.2017, na jednání se dostavila pouze právní zástupkyně žalobkyně s tím, že omluvila neúčast žalobkyně z důvodu nemoci a uplatňuje právo žalobkyně účasti na jednání, jednání bylo odročeno. Další jednání bylo uskutečněno dne 13.4.2017, žalovaná požádala o přerušení řízení do doby

pravomocného rozhodnutí soudu ve věci žaloby [REDAKCE] - žaloba na uhrazení dlužných plateb spojených s užíváním bytu č. [REDAKCE]. Soud zvažuje možnost přerušení řízení.

Členská schůze bere na vědomí zprávu představenstva BDVH.

## **Bod jednání č. 6 - Zpráva kontrolní komise**

### **Zpráva Kontrolní komise BDVH za období 1.1.2016 – 30.4.2017**

Kontrolní komise BDVH průběžně kontroluje všechny činnosti, které vykonává představenstvo BDVH. Kontroly jsou umožňovány naprosto transparentním přístupem představenstva BDVH, kdy je kontrolní komise zvaná na pravidelné i nepravidelné schůze Představenstva BDVH. Dále má kontrolní komise možnost se zúčastnit všech dalších schůzek Kontrolní komise má plný a neomezený přístup ke všem agendám BDVH. Tohoto přístupu využívá k provádění náhodných i plánovaných kontrol.

V období 1.1.2016 – 30.4.2017 byla ze strany kontrolní komise prováděna kontrola zejména následujících oblastí:

- 1) kontrola pohledávek BDVH po splatnosti a vymáhání
- 2) kontrola vymáhání pohledávek od nájemců BDVH
- 3) kontrola účetní závěrky BDVH za rok 2016
- 4) kontrola pokladny BDVH včetně příjmových dokladů
- 5) kontrola objednávek, vydaných i přejatých faktur
- 6) kontrola provozních nákladů družstva
- 7) zajištění ostatních služeb vůči členům BDVH.

Informace k jednotlivým oblastem kontrol:

#### **Kontrola pohledávek BDVH po splatnosti**

V rámci této kontroly je průběžně prováděná kontrola stavu pohledávek po splatnosti. Současně bylo provedeno ověření postupu Představenstva BDVH při správě pohledávek. V loňském roce za KK bylo doporučeno provádění upomínání „nad rámec“ vyžadovaný právními předpisy. Tento požadavek je ze strany představenstva řádně plněn a již jsou znatelné výsledky.

#### **Kontrola vybraných účetních operací roku 2016**

Během této kontroly byla provedena kontrola účetních operací roku 2016 a detailní kontrola nákladů BDVH za rok 2016 včetně kontroly provozních nákladů viz přehledová tabulka, kterou jste obdrželi spolu s podklady na členskou schůzi. Kontrola byla zaměřena na:

- oprávněnost výdajů
- způsob objednání (pokud se nejedná o pravidelný schválený výdaj)
- schválení výdeje odpovědnými členy Představenstva BDVH
- proplácení vydaných i přijatých faktur
- zaúčtování vybraných výdajů (kontrola na účetnictví)

**nebylo zjištěno porušení stanov BDVH a souvisejících právních předpisů. Všechny výdaje jsou transparentní, jsou jednoznačně a průkazně identifikovány.**

#### **Kontrola účetní uzávěrky BDVH za rok 2016**



Byla provedena rámcová kontrola účetní uzávěrky roku 2016.

**Kontrolní komise považuje uzávěrku za řádně zpracovanou a nezkreslující aktuální stav majetku a hospodaření BDVH. Kontrolní komise doporučuje provést schválení účetní uzávěrky BDVH ze strany členské schůze BDVH.**

#### **Zajištění ostatních služeb vůči členům BDVH.**

V rámci této činnosti byla průběžně monitorována činnost Představenstva BDVH ve vztahu k členům BDVH a souvisejících agend.

**Kontrolní komise považuje činnost Představenstva BDVH vykonávanou směrem k členům BDVH za odpovědně vykonávanou.**

Členská schůze bere na vědomí zprávu kontrolní komise.

#### **Bod jednání č. 7 - Schválení roční uzávěrky za rok 2016**

Paní ██████████ vnesla dotaz ohledně emailové zprávy, kterou zaslala dne 22. 5. 2017 ve 17:47 hod. představenstvu BDVH, ve které žádá o doložení kompletního přehledu výdajů a nákladů a kompletního přehledu výnosů a příjmu družstva, a to z důvodu rozdílu podkladů ke schválení účetní závěrky za rok 2016 zaslaných členům družstva oproti daňovému přiznání.

Zástupci BDVH sdělili, že v tak krátkém časovém prostoru nebylo možno požadované dokumenty přeložit a navrhli sjednání schůzky za účelem možnosti nahlédnutí do účetnictví roku 2016.

Pan ██████████ vnesl námitku, že v přehledové tabulce nákladů chybí podstatné údaje týkající se hospodaření družstva, mzdové náklady.

Zástupci BDVH sdělili, že přehledová tabulka neobsahuje veškeré účetní položky za rok 2016, správa je zajišťována v agendě účetnictví účetní firmou (náklady jsou v přehledové tabulce) a v ostatních agendách zaměstnancem družstva ██████████ (mzdové náklady jsou součástí účetní závěrky, která je zveřejněna na webových stránkách družstva) a představenstvem družstva, které pracuje zcela zdarma.

Následně zástupce účetní firmy pan ██████████ vysvětlil metodiku účtování vč. metody účtování daňově uznatelných nákladů a seznámil přítomné s výsledkem hospodaření družstva za rok 2016.

Uzávěrka byla sestavena v souladu s platnou legislativou a na základě relevantních informací. Dokumenty Výkaz zisků a ztráty rekapituluje stav hospodaření BDVH k 31.12.2016, rozvaha je rekapitulací stavu aktiv a pasiv BDVH. Příloha k účetní uzávěrce doplňuje další relevantní informace. Účetnictví za BDVH v roce 2016 zpracovávala společnost Korbel facility,s.r.o. Tato společnost zpracovala i daňové přiznání za rok 2016. Daňové přiznání bylo podáno v řádném termínu. Dokumenty jsou dostupné na stránkách BDVH – [www.bdvh.eu](http://www.bdvh.eu), sekce Dokumenty BDVH – Ekonomické dokumenty nebo jsou k dispozici v kanceláři BDVH.

Hospodářský výsledek BDVH před zapojením fondu z dlouhodobých záloh (tzv. fond oprav) byl ztráta ve výši 972 131,56 Kč. Po zapojení těchto záloh je hospodářský výsledek za rok 2016 ve výši 0,- Kč.

**Výsledek hlasování:**

Pro: 92

Proti: 11

Zdržel se: 4

**Usnesení č. 10**

Členská schůze schvaluje podle §656 , písmeno d) zákona o obchodních korporacích řádnou účetní uzávěrku BDVH za rok 2016. Výsledek hospodaření BDVH za rok 2016 je ve výši 0,- Kč. Zapojení fondu dlouhodobých záloh k vyrovnání hospodářského výsledku bylo ve výši 972 131,56 Kč. Usnesení bylo přijato.

### **Bod jednání č. 8 - Úprava otopného systému vč. zaregulování**

Jak jistě víte, bývalé představenstvo nepředalo žádné doklady agendy družstva od jejího založení a to bohužel ani projektovou dokumentaci stavby. S ohledem na výstavbu kotelny a také s ohledem na stáří otopného systému je potřeba provést zaregulování a výměnu některých komponentů otopné soustavy. Pro možnost realizace této akce je nutné zpracování projektové dokumentace pro nové zaregulování a úpravu otopného systému. Pro zpracování takovéto projektové dokumentace jsou nezbytné údaje, které obsahuje projektová dokumentace ústředního vytápění stavby, která však není k dispozici. Tuto situaci jsme řešili se jednatelem firmy INMES [REDAKCE]. Bylo nám nabídnuto řešení v podobě provedení úplné pasportizace prostor domů (toto bylo realizováno v rámci výměny měřičů tepla). Dále byla celá záležitost konzultována také s [REDAKCE], který v roce 2009 zpracoval pro družstvo projekt na regulaci diferenčních tlaků otopné soustavy a má k dispozici některé z potřebných údajů. Závěrem lze konstatovat, že po dodání pasportizace prostor domů bude mít [REDAKCE] dostatek údajů pro zpracování projektové dokumentace na zaregulování a úpravu otopného systému tzn. výměna termoregulačních a dalších komponentů na otopných tělesech v domech.

**Výsledek hlasování:** Pro: 102                      Proti: 0                      Zdržel se: 5

### **Usnesení č. 11**

Členská schůze schvaluje realizaci zaregulování a úpravy otopného systému a případného proplachu systému a to v návaznosti na výstavbu vlastní plynové kotelny a pověřuje představenstvo družstva k výběru firmy a zajištění realizace zaregulování a obnovy otopného systému v celkovém maximálním finančním objemu do 950 000,- Kč bez DPH s případným navýšením o proplach systému. Usnesení bylo přijato.

### **Bod jednání č. 9 - Započítatelná podlahová plocha – Vyhláška č. 269/2015 Sb.**

Tak jako v předcházejícím bodě i zde se opět potýkáme s absencí dat v důsledku nepředání agendy družstva. Rozúčtování nákladů na vytápění a přípravu teplé vody bylo zpracováváno v souladu s vyhláškou č. 372/2001 Sb., která byla následně nahrazena vyhláškou č. 269/2015 Sb., která nabyla účinnosti dne 1.1.2016.

Ve výše uvedené vyhlášce se uvádí, že základní složka nákladů se rozdělí podle poměru velikosti započítatelné podlahové plochy bytu nebo nebytového prostoru. Započítatelnou podlahovou plochou se rozumí podlahová plocha vynásobená koeficienty uvedenými v příloze č. I části A k uvedené vyhlášce. V bodu 2. části A jsou uvedeny v další tabulce koeficienty pro započtení přiměřených částí podlahové plochy místností přímo nevytápěných (ale bezprostředně sousedících s vytápěnými prostorami) do započítatelné podlahové plochy vytápěných místností, které ji zvyšují o redukovanou hodnotu těchto

podlahových ploch a to v závislosti na počtu stěn, kterými nevytápěná místnost sousedí s vytápěnými místnostmi. Dále se ale v bodu 2. odstavci c) uvádí:

„V zúčtovací jednotce, ve které mají byty srovnatelný počet místností, velikost, uspořádání a podíl nevytápěných prostor, je možné pro rozúčtování základní složky nákladů na vytápění uplatnit jejich podlahovou plochu“. V Metodickém pokynu MMR ČR je uvedeno, že při poměrném rozúčtování se vliv redukce plochy projeví nepodstatně a nemá význam provádět přepočty těchto ploch. Jedná se zejména o plochy kolem bytových jader u panelových domů.

Vzhledem k tomu, že pro výpočet započitatelné podlahové plochy dle koeficientů je nezbytná projektová dokumentace, kterou od roku 2011 družstvo nemá k dispozici, byli jsme nuceni zvolit způsob stanovení započitatelné podlahové plochy dle bodu 2, odst. c) tj. uplatnit podlahovou plochu prostoru. Vedlo nás k tomu několik zásadních skutečností:

- nebyla k dispozici projektová dokumentace (rozúčtovací firma LRTN, s.r.o. nám sdělila, že bez projektové dokumentace nelze stanovit započitatelnou podlahovou plochu dle koeficientů),
- v roce 2011 a 2012 bylo provedeno geodetické zaměření ploch jednotek (došlo ke změně, byť malé, rozměrů místností prostor),
- údaje o započitatelné podlahové ploše jednotek z původních evidenčních listů nebylo možné použít vzhledem k novému geodetickému zaměření a také vzhledem k tomu, že nebyly k dispozici podklady, podle kterých tyto údaje byly vypočítány a tudíž nebylo možné ověřit jejich relevantnost.

Řešení této situace jsme našli až v rámci konzultace s [REDAKCE] INMES spol. s.r.o., kdy část potřebných údajů získáme z pasportizace jednotek a další část údajů máme již k dispozici z geodetického zaměření, tzn. že soubor těchto údajů bude dostatečným podkladem pro výpočet započitatelné podlahové plochy dle koeficientů odborně způsobilou osobou.

**Výsledek hlasování:** Pro: 105                      Proti: 0                      Zdržel se: 2

### **Usnesení č. 12**

Členská schůze schvaluje zadání výpočtu započitatelné podlahové plochy dle Vyhlášky č. 269/2015 Sb. odborně způsobilou osobou s tím, že takto vypočtené započitatelné podlahové plochy budou použity pro rozúčtování roku 2017 a následujících let.

Usnesení bylo přijato.

### **Bod jednání č. 10 - Změna užívání prostoru sloužícího podnikání č. 211751 - kancelář**

Na členské schůzi konané dne 9.2.2016 byla schválena změna užívání nebytového prostoru č. 211751 na byt. Byla zpracována projektová dokumentace ateliérem Dessier, spol. s r. o. a předána k vyjádření na Hygienickou stanici hl. m. Prahy a Hasičský záchranný sbor hl. m. Prahy. HZS hl. m. Prahy vydal závazné souhlasné stanovisko za podmínek dodržení požárně bezpečnostního řešení, které je součástí projektové dokumentace a také HS hl. m. Prahy vydala souhlasné závazné stanovisko, za podmínky doložení protokolu z měření hluku před vydáním kolaudačního rozhodnutí. Měření hluku v nebytovém prostoru prokázalo, že za současných podmínek dochází k překročení max. povolené hladiny hluku pro bytové prostory a to z výměňkové stanice (stávající kotelna, kterou provozuje VEOLIA Energie Praha). Z tohoto důvodu byl proces změny užívání zastaven až do doby, kdy bude zbudována nová kotelna a provedeno nové měření.

Na výše uvedené členské schůzi byla usnesením č. 9 stanovena, v případě změny užívání na byt, minimální částka dalšího členského vkladu ve výši 1,200.000,- Kč pro případného zájemce. Vzhledem k tomu, že v průběhu roku došlo k posunu cen nemovitostí na realitním trhu, je na zvážení, zdali nestanovit novou výši dalšího členského vkladu s ohledem na současnou výši cen nemovitostí.

**Výsledek hlasování:** Pro: 97 Proti: 0 Zdržel se: 10

### **Usnesení č. 13**

Členská schůze tímto revokuje své usnesení č. 9 ze dne 9.2.2016 a přijímá toto usnesení:

Členská schůze schvaluje, po provedení změny užívání prostoru sloužícího podnikání v domě č.p. 2117, ul. Suchý Vršek, Praha 5 – Stodůlky na bytovou jednotku, takto vzniklou bytovou jednotku nabídnout k přidělení zájemci o členství v družstvu za další členský vklad ve výši min. 2 200 500,- Kč a pověřuje tímto představenstvo družstva.

Usnesení bylo přijato.

### **Bod jednání č. 11 - Různé**

1/ Kotelna – úhrada nákladů na výstavbu

Vzhledem k tomu, že v minulých letech družstvo tvořilo zisk, který byl převáděn na účet „nerozdělený zisk minulých let“ byla stávající účetní firmou Korbel facility,s.r.o. doporučena úhrada nákladů na výstavbu kotelny z účtu „nerozdělený zisk minulých let“.

**Výsledek hlasování:** Pro: 95 Proti: 0 Zdržel se: 12

### **Usnesení č. 14**

Členská schůze schvaluje úhradu nákladů na výstavbu kotelny z účtu „nerozdělený zisk minulých let“.

Usnesení bylo přijato.

2/ Výtahy – odborná zkouška

Ve dnech 2.- 4.3.2017 proběhla povinná odborná zkouška všech výtahů. Družstvo obdrželo protokoly s uvedením zjištěných závad k odstranění do 30.6.2017. Dne 10.4.2017 družstvo obdrželo od firmy Schindler cenovou nabídku na odstranění závad včetně výměny řemene na stroji SGB pro 9 výtahů ve specifikaci:

Výtah č. 20019102 v č.p. 2113	28 595,67 Kč
Výtah č. 20019102-1 v č.p. 2114	28 595,67 Kč
Výtah č. 20019102-2 v č.p. 2115	28 595,67 Kč
Výtah č. 20019102-3 v č.p. 2116	18 337,67 Kč
Výtah č. 20019102-4 v č.p. 2117	16 286,07 Kč
Výtah č. 20019102-5 v č.p. 2118	20 389,27 Kč
Výtah č. 20019102-6 v č.p. 2119	28 595,67 Kč
Výtah č. 20019102-7 v č.p. 2120	20 389,27 Kč
Výtah č. 20019102-8 v č.p. 2121	16 286,07 Kč

Odstranění závad bylo objednáno a odstraňování závad bude probíhat v termínu od 9.6.2017 do 20.6.2017 v době od 7 hod. do 15,30 hod. Informace o termínu opravy bude včas vyvěšena na domovních nástěnkách.

3/ Vzhledem k informacím, které byly sděleny ohledně probíhajících soudních řízení, má členská schůze jako nejvyšší orgán družstva potřebu vyjádřit svoje stanovisko k některým soudním řízením:

Stanovisko členské schůze k soudnímu řízení č.j. 75 Cm 7/2014-153 o určení neplatnosti smluv o převodu vlastnického práva k nemovitostem

██████████ vznesla dotaz, kdo zformulovat návrh usnesení. Zástupci BDVH jí sdělili, že paní ██████████, pan ██████████ a paní ██████████.

Byl podán návrh, aby bylo usnesení přeformulováno. Zástupci BDVH vyzvali navrhovatele k podání protinávrhu usnesení, navrhovatel protinávrh usnesení nepřednesl.

**Výsledek hlasování:** Pro: 92 Proti: 14 Zdržel se: 1  
Specifikace hlasování proti: byt č. 211305,211504,211507,211511,211513,211601,211801, 211816,211901,211904, 211911,211913, 211908,212104

**Usnesení č. 15**

Členská schůze jako nejvyšší orgán družstva vyjadřuje tímto usnesením svoje stanovisko k soudnímu řízení č.j. 75 Cm 7/2014-153 o určení neplatnosti smluv o převodu vlastnického práva k nemovitostem. Členská schůze jako nejvyšší orgán družstva prohlašuje, že do dnešního dne nikdy nestanovila a ani neschválila termín zahájení procesu převodů bytů do osobního vlastnictví a prohlašuje, že v současné době nesouhlasí se zahájením procesu převodů bytů do osobního vlastnictví. Členská schůze prohlašuje, že rozhodnutí o zahájení procesu převodů bytů do osobního vlastnictví výlučně přísluší do její působnosti a vyhrazuje si právo o dané věci rozhodnout. Smlouvy o převodech bytových jednotek do vlastnictví, které byly podepsány paní ██████████ a panem ██████████, byly těmito osobami podepsány za Bytové družstvo Větrná Hůrka zcela neoprávněně. Členská schůze prohlašuje, že tyto osoby neměly mandát učinit takovýto právní úkon. Členská schůze prohlašuje, že uzavření daných smluv považuje za neoprávněný zásah do svých výlučných rozhodovacích pravomocí a majetkových práv a z tohoto důvodu považuje členská schůze tyto smlouvy za zcela neplatné. Členská schůze žádá příslušný soud, aby toto usnesení bylo posuzováno v rámci soudního řízení jako jednoznačné vyjádření vůle členské schůze jako nejvyššího orgánu družstva v dané věci.

Usnesení bylo přijato.

Stanovisko členské schůze k soudnímu řízení č.j. 75 Cm 7/2014-153 o určení neplatnosti smlouvy o převodu vlastnického práva k nemovitostem a č.j.76Cm 25/2016 – 12 o vyklizení nebytového prostoru v č.p. 2115 a 2121, ul. Suchý Vršek, Praha 5

**Výsledek hlasování:** Pro: 92 Proti: 14 Zdržel se: 1  
Specifikace hlasování proti: byt č. 211305,211504,211507,211511,211513,211601,211801, 211816,211901,211904, 211911,211913, 212104, 211908

### Usnesení č. 16

Členská schůze jako nejvyšší orgán družstva vyjadřuje tímto usnesením svoje stanovisko k soudnímu řízení č.j. 75 Cm 7/2014-153 o určení neplatnosti smluv o převodu vlastnického práva k nemovitostem a č.j.76Cm 25/2016 – 12 o vyklizení nebytového prostoru v č.p. 2115 a č.p. 2121, ul. Suchý Vršek, Praha 5. Členská schůze prohlašuje, že k žádným nebytovým prostorům a společným prostorům se v době založení družstva nevázal žádný družstevní podíl, tudíž tyto prostory jsou výlučně v majetku všech členů družstva. Členská schůze prohlašuje, že družstevní podíl se vždy vázal pouze na bytové jednotky. Členská schůze jako nejvyšší orgán družstva prohlašuje, že nikdy nejednala o prodeji a tudíž také nikdy neschválila prodej nebytových prostor nacházejících se v 1. podzemním a 1. nadzemním podlaží domu čp. 2121 v Praze 5 - Stodůlky, ul. Suchý Vršek o velikosti 113,08 m<sup>2</sup> a v 1. podzemním podlaží domu čp. 2115 v Praze 5 - Stodůlky, ul. Suchý vršek o velikosti 29,73 m<sup>2</sup> za družstevní podíl. Členská schůze prohlašuje, že smlouva o převodu jednotky do vlastnictví člena družstva ze dne 20.11.2011 pro Spolek BETYNKA, která byla podepsána paní [redacted] a panem [redacted], byla těmito osobami podepsána za Bytové družstvo Větrná Hůrka zcela neoprávněně. Členská schůze prohlašuje, že tyto osoby neměly mandát učinit takovýto právní úkon. Členská schůze prohlašuje, že uzavření dané smlouvy považuje za neoprávněný zásah do svých výlučných rozhodovacích pravomocí a majetkových práv a z tohoto důvodu považuje členská schůze tuto smlouvu za zcela neplatnou. Členská schůze žádá příslušný soud, aby toto usnesení bylo posuzováno v rámci soudního řízení jako jednoznačné vyjádření vůle členské schůze jako nejvyššího orgánu družstva v dané věci. Usnesení bylo přijato.

### Stanovisko členské schůze k soudnímu řízení č.j. 11C140/2016-9 - žaloba na uhrazení dlužných plateb spojených s užíváním bytu č. 211511

**Výsledek hlasování:** Pro: 94 Proti: 12 Zdržel se: 1  
Specifikace hlasování proti: byt č. 211305,211504,211507,211511,211513,211601,211801, 211816,211901,211911,211913, 212104

### Usnesení č. 17

Členská schůze jako nejvyšší orgán družstva se tímto vyjadřuje k soudnímu řízení č.j. 11C140/2016-9 - žaloba na uhrazení dlužných plateb spojených s užíváním bytu č. [redacted], na adrese [redacted], Praha 5, nájemce paní [redacted]. Členská schůze prohlašuje, že v článku 44, bodu 1, odst. 6 Stanov BD Větrná Hůrka je zakotvena povinnost nájemce plnit včas a úplně povinnosti vyplývající z nájemní smlouvy, zejména platit včas a úplně platby s nájmem spojené. Členská schůze prohlašuje, že ve Smlouvě o nájmu pro členy družstva je taktéž zakotvena povinnost platit nájemné a úhrady za služby spojené s užíváním bytu a to měsíčně vždy k 25. dni kalendářního měsíce, nejpozději však do konce měsíce, za který se platí nájemné a úhrady za služby spojené s užíváním bytu. Členská schůze prohlašuje, že výše uvedený termín splatnosti nájmu a úhrady za služby spojené s užíváním bytu nebyl nikdy členskou schůzí změněn od doby vzniku Bytového družstva Větrná Hůrka. Členská schůze prohlašuje, že rozhodnutí o změně termínu splatnosti platby nájmu a úhrady za služby spojené s užíváním bytu patří do výlučné kompetence členské schůze a termín splatnosti řádných plateb nájmu a úhrad za služby spojené s užíváním bytu musí být pro všechny nájemce stejný. Členská schůze prohlašuje, že jakýkoliv dokument, kterým se mění řádný termín splatnosti úhrady nájmu a úhrady za služby spojené s užíváním bytu, vydaný bez vědomí a schválení členské schůze, je neplatný. Členská schůze žádá příslušný soud, aby toto

usnesení bylo posuzováno v rámci soudního řízení jako jednoznačné vyjádření vůle členské schůze jako nejvyššího orgánu družstva v dané věci.

Usnesení bylo přijato.

Stanovisko členské schůze k soudnímu řízení č.j. 80Cm32/2016 - žaloba paní M. Ježkové proti rozhodnutí o vyloučení z družstva

**Výsledek hlasování:** Pro: 92 Proti: 13 Zdržel se: 2  
Specifikace hlasování proti: byt č. 211305,211504,211507,211511,211513,211601,211801, 211816,211901,211904,211911,211913, 212104

### **Usnesení č. 18**

Členská schůze jako nejvyšší orgán družstva se tímto vyjadřuje k soudnímu řízení č.j. [REDAKCE] - žaloba [REDAKCE] proti rozhodnutí o vyloučení z družstva. Členská schůze prohlašuje, že projednání bodu č. 4 - odvolání paní [REDAKCE] k členské schůzi proti rozhodnutí představenstva družstva ze dne 29.10.2015 o vyloučení člena družstva z Bytového družstva Větrná Hůrka na členské schůze konané dne 9.2.2016 bylo řádné, paní [REDAKCE] bylo umožněno se k danému bodu vyjádřit ústně v časovém rozmezí, které si sama určila, paní [REDAKCE] bylo dále umožněno rozdat členům družstva písemné materiály, které se následně staly součástí zápisu z této členské schůze. Paní [REDAKCE] ve svém ústním projevu a ani v písemných materiálech nevysvětlila členské schůzi z jakého důvodu řádně neplatí nájem a úhrady za služby spojené s užíváním bytu č. [REDAKCE], na adrese Suchý Vršek [REDAKCE], Praha 5. Členská schůze žádá příslušný soud, aby toto usnesení bylo posuzováno v rámci soudního řízení jako jednoznačné vyjádření členské schůze jako nejvyššího orgánu družstva v dané věci.

Usnesení bylo přijato.

### **Bod jednání č. 12 - Závěr**

Členská schůze byla ukončena v 21,12 hod.

Řídící schůze: [REDAKCE]

Zapsala: [REDAKCE]

### **Přílohy:**

Pozvánka  
Prezenční listiny  
Plné moci